

Univerzita Karlova
Pedagogická fakulta
Katedra občanské výchovy a filosofie

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Hypoteční trh v České republice
Mortgage market in the Czech republic
František Záleský

Vedoucí práce: PhDr. Milena Tichá, CSc.
Studijní program: Specializace v pedagogice (B7507)
Studijní obor: B D-ZSV (7507R038, 7504R236)

Odevzdáním této bakalářské práce na téma Hypoteční trh v České republice potvrzuji, že jsem ji vypracoval pod vedením vedoucího práce samostatně za použití v práci uvedených pramenů a literatury. Dále potvrzuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze, dne 20. 7. 2020

Za vedení a cenné připomínky při zpracování této bakalářské práce bych chtěl poděkovat PhDr. Mileně Tiché, CSc. Zároveň bych rád poděkoval své sestře za pomoc s korekturou a anglickým překladem.

ABSTRAKT

Tato bakalářská práce se věnuje hypotečnímu trhu v České republice. Cílem praktické části je seznámit čtenáře s problematikou hypotečních úvěrů, včetně jejich zasazení do kontextu bankovních produktů. Jsou zde rozebrány všechny důležité vlastnosti a charakteristiky hypoték. Následně je věnována pozornost hypotečnímu trhu v České republice, stručně popsán jeho vývoj a současný stav, včetně aktuálních podmínek čerpání hypotečních úvěrů a uvedení poskytovatelů hypoték na českém trhu. V rámci teoretické části je tedy využíváno především metody analýzy a popisu, přičemž primárním zdrojem informací je česká finanční literatura. Ve druhé, praktické části, se práce věnuje především nabídkám vybraných bankovních poskytovatelů hypotečních úvěrů. Jsou zde nejprve uvedena některá obecná doporučení a poté stanoveny konkrétní příklady, se kterými se následně pracuje v rámci nabídek vybraných bank. Cílem praktické části je hlavně srovnání a zhodnocení jednotlivých nabídek, použitou metodou je hlavně komparace. Jako zdroj informací jsou v praktické části nejčastěji používány oficiální internetové stránky poskytovatelů hypotečních úvěrů a na nich umístěné kalkulačky. Výsledkem praktické části této bakalářské práce je celkové zhodnocení nabídek jednotlivých bank a vyhodnocení nejvýhodnější nabídky pro stanovené modelové příklady.

KLÍČOVÁ SLOVA

hypoteční úvěr, banka, trh

ABSTRACT

This bachelor thesis deals with the Czech mortgage market. The main aim of the practical part is to introduce the audience to the issue of mortgage loans and their role within the bank products. It analyses all-important attributes and descriptions of mortgages. The paper then occupies with mortgage loans in the Czech Republic, it briefly describes its development and current state, including today's requirements for obtaining mortgage loans and current mortgage providers on the Czech market. In the theoretical part, I use primarily analyzing and descriptive methods, the main source of information was Czech financial literature. In the second, practical part, the paper deals mainly with some selected mortgage loan providers and their offers. Firstly, I mention some general recommendations and secondly, concrete examples, which I use to compare the offers of each bank. The aim of the practical part is particularly comparison and evaluation of each offer, the method I use is mainly comparison. The main sources of information were the official websites of the providers and the calculators placed on these sites. The result of the practical part of this bachelor thesis is to evaluate the offers of each bank and to choose the most suitable one for each of the given models.

KEYWORDS

Mortgage loan, bank, market

Obsah

Úvod	7
Teoretická část.....	9
1 Úvod do problematiky a charakteristika úvěrů.....	9
1.1 Vlastní a nájemní bydlení	9
1.2 Výhody a nevýhody hypotéky	10
1.3 Systematizace bankovních produktů	10
1.4 Úvěrová činnost bank	12
1.5 Rizika při čerpání úvěrů.....	13
2 Hypoteční úvěr	15
2.1 Definice a právní úprava hypotečního úvěru	15
2.2 Pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů.....	16
2.3 Výše úrokové sazby hypotečního úvěru	17
2.4 Ocenění nemovitosti a realizace zástavního práva	17
2.5 Splácení hypotečního úvěru.....	18
2.6 Sumarizace vlastností hypotečních úvěrů.....	19
2.7 Smrt dlužníka hypotéky	21
2.8 Hypoteční zástavní list.....	21
2.9 Kombinace hypotéky a dalších finančních produktů.....	23
2.10 Americká hypotéka	23
2.11 Státní podpora hypotečních úvěrů.....	24
3 Hypoteční trh	26
3.1 Stručná historie vývoje hypotečního trhu v České republice	26
3.2 Vývoj hypotečního trhu v posledním desetiletí	29
3.3 Současnost	30

3.4	Aktuální čísla, týkající se hypoték	30
3.5	Situace na trhu s nemovitostmi v České republice	31
3.6	Aktuální podmínky pro získání hypotéky	33
3.6.1	LTV	33
3.6.2	DTI	34
3.6.3	DSTI	34
3.7	Obecné podmínky pro získání hypotéky	35
3.8	Společnosti, poskytující hypoteční úvěry	36
3.9	Největší hypoteční banky v České republice	37
	Praktická část	39
4	Nabídky hypotečních bank	39
4.1	Obecné doporučení při čerpání hypotečních úvěrů	39
4.2	RPSN	40
4.3	Efektivní úrok	40
4.4	Definice příkladů	41
4.4.1	Modelový příklad	41
4.4.2	Osobní příklad	41
4.5	Česká spořitelna	42
4.6	Hypoteční banka	44
4.7	Komerční banka, a. s.	45
4.8	Zhodnocení nabídek jednotlivých bank	47
4.9	Celkové zhodnocení bank	49
4.10	Srovnání popsaných příkladů	49
	Závěr	51
	Seznam použitých informačních zdrojů	53

Úvod

Tématem této bakalářské práce je hypoteční trh v České republice. Téma jsem si vybral hlavně z toho důvodu, že hypotéky jsou věc, která se týká každodenní reality velké části populace, je o nich rozšířeno velké množství různých mýtů a téměř každý se s hypotékou buďto osobně nebo v rámci rodiny někdy v životě setkal nebo setká. Banky se předhánějí v nabídkách a některé slogany z televizních reklam už téměř zlidověly. Dalším tématem, který úzce souvisí s hypotečními úvěry je dostupnost bydlení, která je v současnosti ve společnosti rovněž velice často diskutována. I já sám osobně mám ve svém okolí několik lidí, kteří v posledních letech řešili nebo stále řeší problematiku vlastního bydlení a čerpání hypotečních úvěrů, což je věc, která čeká v nejbližších letech i mě samotného.

Cílem teoretické části práce je rozebrat fungování hypotečních úvěrů, upozornit na jejich výhody, nevýhody i rizika spojená s jejich čerpáním a popsat jejich klíčové vlastnosti. Dále poté vytvořit přehled o současné situaci na hypotečním trhu v České republice. Cílem druhé, praktické části práce, je analyzovat, zhodnotit a porovnat některé konkrétní příklady v rámci vybraných bank, pohybujících se na Českém hypotečním trhu. Po prostudování této bakalářské práce by si měl být čtenář schopen udělat obrázek o tom, zdali, pro koho a případně v jaké situaci je výhodné nebo naopak nevýhodné čerpání hypotéky.

Tato bakalářská práce se skládá ze dvou částí (teoretické a praktické) a čtyř hlavních kapitol, přičemž první dvě tvoří větší logický celek. Nejprve je v první kapitole nastíněna problematika vlastního a nájemního bydlení, s přihlédnutím k výhodám a nevýhodám hypoték a vytvořena systematizace bankovních produktů, do které je zasazena problematika úvěrů. Druhá kapitola se poté konkrétně věnuje hypotečním úvěrům. Definiuje, co to vlastně hypoteční úvěr je a popisuje pravidla jeho poskytování. Poté jsou zde popisovány vlastnosti hypotečních úvěrů a další věci, s tím související, jako jsou hypoteční zástavní listy, kombinace hypotéky s jinými bankovními produkty nebo státní podpora hypotečních úvěrů. Třetí kapitola je věnována situaci na hypotečním trhu v České republice, přičemž je nejprve stručně popsána jeho historie i současnost a následně uvedena aktuální statistická čísla a podmínky týkající se hypotečních úvěrů v České republice. Tato kapitola obsahuje i přihlédnutí k situaci na trhu s nemovitostmi. Poslední čtvrtá kapitola se věnuje konkrétním nabídkám hypotečních bank. Pro potřeby analýzy a srovnání nabídek jsou definovány dva

konkrétní příklady žadatelů o hypotéku. Při srovnávání nabídek je věnována pozornost třem největším bankovním poskytovatelům hypotečních úvěrů na českém trhu, kterými jsou Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka

V prvních dvou částech práce jsou informace čerpány především z vybrané finanční literatury, zatímco v dalších dvou částech jsou informace přebírány hlavně z důvěryhodných internetových zdrojů. Pro potřeby srovnání nabídek jednotlivých bank byly využity online kalkulačky, umístěné přímo na oficiálních webových stránkách vybraných poskytovatelů hypotečních úvěrů.

Teoretická část

1 Úvod do problematiky a charakteristika úvěrů

1.1 Vlastní a nájemní bydlení

Při uvažování o bydlení stojí subjekty zpravidla před prvotní otázkou, jestli si pořídit vlastní bydlení nebo raději zvolit nájem. Obě dvě tyto varianty mají své výhody i nevýhody a je nezbytné je pečlivě zvažovat předtím, než se subjekt rozhodne pro některou z variant.

Pokud se subjekt rozhodne pro pořízení vlastního bydlení, musí zároveň řešit jeho financování. Možnosti financování vlastního bydlení jsou v zásadě dvě, za prvé je to využití vlastních prostředků a za druhé je to pořízení úvěru.

Naspořit si během relativně krátké doby na pořízení vlastního bydlení, při současných platech a cenách nemovitostí, je velice těžké a také poměrně zdlouhavé. Čím vyšší je měsíční příjem a čím menší nároky na bydlení subjekt má, tím je to samozřejmě jednodušší, přesto je financování bydlení z vlastních prostředků pro většinu lidí v dnešní době prakticky nedosažitelné. Volí tedy většinou využití úvěru, přičemž na bydlení se využívá jednak úvěr ze stavebního spoření a jednak hypoteční úvěr. Nejčastěji ovšem nastává situace, kdy je menší část nákladů na pořízení bydlení pokryta z vlastních prostředků a větší část je pokryta penězi z úvěru.¹

V případě využití stavebního spoření si subjekt nějaký čas spoří peníze a poté má nárok na poskytnutí úvěru. Po dobu spoření se peníze zhodnocují úrokem a účastník stavebního spoření zároveň dostává státní podporu. Po splnění daných podmínek (naspoření určitého procenta cílové částky, minimální doba spoření) má subjekt nárok na poskytnutí úvěru. Výhodnost stavebního spoření je ovšem v dnešní době, při současných podmínkách, velice diskutabilní.

¹ Syrový, 2009.

1.2 Výhody a nevýhody hypotéky

Hlavním tématem této práce jsou hypotéky, ty mají oproti nájemnímu bydlení několik výhod. Základní výhodou je to, že u hypotéky můžeme celkem spolehlivě předvídat, jaká bude přibližně splátka za deset nebo patnáct let, zatímco u nájemního bydlení je výše nájmu v budoucnu velice těžko predikovatelná. Samozřejmě i výše úroku se s časem může měnit, ale ne tak dramaticky, jako ceny nájmu. Další velkou výhodou hypotéky je fakt, že splácení jednou skončí a náklady na bydlení tak v budoucnu velice poklesnou, zatímco v případě nájemního bydlení je třeba nájem platit po celou dobu, vlastně až do smrti.²

Nevýhodou u hypotéky je možnost, že v budoucnu nebude subjekt schopen peníze splácet a o nemovitost přijde. Oproti tomu, najít si levnější bydlení, v případě neschopnosti platit nájem, je mnohem snadnější a vcelku běžné.³

Pro nájemní bydlení rovněž hovoří mnohem větší volnost, možnost rychlého a relativně bezstarostného přestěhování se a pořízení nového nájmu. Nájemnímu bydlení tak pravděpodobně budou dávat přednost před vlastním lidé, kteří mají v plánu, měnit během života vícekrát místo pobytu, ať už z pracovních nebo jiných důvodů. Další výhodou nájemního bydlení jsou mnohem menší náklady na údržbu nemovitosti, opravy, pojištění atd., než v případě vlastního bydlení, kde musí všechny náklady nést sám vlastník.⁴

1.3 Systematizace bankovních produktů

Zde si nejprve, pro získání přehledu a úvodu do problematiky, systematizujeme bankovní produkty, definujeme úvěry a vysvětlíme jejich různá dělení, poté do této systematizace zařadíme hypoteční úvěry a charakterizujeme si je. Následně budou popsány jejich vlastnosti, specifika a fungování.

Systematizace bankovních produktů (obchodů) není vůbec jednoduchou záležitostí a uplatňuje se zde několik různých přístupů. Základní přístupy k této systematizaci jsou tři.

2 Syrový, 2009.

3 Syrový, 2009.

4 Syrový, 2009.

Klasický přístup rozdělení bankovních produktů je postaven na jejich odrazu v bilanci banky a rozděluje produkty bank na aktivní, pasivní a neutrální. Aktivní bankovní produkty se v rozvaze banky objevují mezi aktivy, banka při nich vystupuje v roli věřitele a vznikají jí různé pohledávky (úvěry, nákup dluhopisů) nebo vlastnická práva (nákup majetkových cenných papírů). Oproti tomu pasivní bankovní produkty nacházejí v bankovní rozvaze své místo mezi pasivy (pravá strana), banka vystupuje při těchto obchodech v roli dlužníka a vznikají jí určité závazky (příjem vkladů klientů, emise vlastních dluhopisů). Při neutrálních obchodech není banka ani v roli dlužníka, ani v roli věřitele, proto se tedy neobjevují v rozvaze banky.⁵

Moderní přístup k systematizaci bankovních produktů se odklání od pohledu banky a staví do popředí funkci, kterou daný produkt plní pro klienta banky. Takto lze rozdělit bankovní produkty do pěti základních skupin: bankovní finančně úvěrové produkty, depozitní (vkladové) bankovní produkty, platebně zúčtovací bankovní produkty, produkty investičního bankovníctví, pokladní a směnárenské produkty.⁶

Z hlediska klientské segmentace je poté pro bankovní instituci důležité rozdělení bankovních produktů do dvou velkých množin, kterými jsou retailové produkty (menší částky, velký počet transakcí a klientů) a wholesalové produkty (větší částky, menší počet a individuální povaha).⁷

Pokud se podíváme na hypoteční úvěry z hlediska všech těchto tří dělení, poté jsou hypoteční úvěry aktivní finančně úvěrový wholesalový bankovní produkt.

Bankovní finančně úvěrové produkty lze ještě dále rozdělit do tří skupin, kterými jsou peněžní úvěry, závazkové úvěry a záruky a dále poté alternativní formy financování.⁸

V rámci tohoto dělení patří hypotéky samozřejmě mezi peněžní úvěry.

⁵ Revenda, 2014.

⁶ Revenda, 2014.

⁷ Revenda, 2014.

⁸ Revenda, 2014.

1.4 Úvěrová činnost bank

Poskytování úvěrů je jednou hlavních činností bank a úroky z úvěrů jsou základním zdrojem příjmů komerčních bank. Objem úvěrů, které mohou banky poskytnout, bývá regulován centrálními bankami nebo orgány bankovního dohledu.

Úvěr je charakterizován jako časově omezené zapůjčení peněz za úplatu, k volnému nebo smluvně vázanému použití. Základní rozdělení úvěrů je na zbožové úvěry, které jsou poskytovány ve zboží, kde nejčastější poskytovatelé jsou výrobci a obchodníci (obchodní úvěr, prodej zboží na splátky) a peněžní úvěry, ty jsou poskytovány v penězích a nejčastějšími poskytovateli jsou obchodní banky.⁹

Dále je možné úvěry dělit z několika hledisek, např. podle subjektu (mezibankovní, mezistátní, obecní), podle objektu (účelové a neúčelové), podle zajištění (zajištěné, nezajištěné), podle doby splatnosti (krátkodobé do 1 roku, střednědobé do 5 let a dlouhodobé nad 5 let) nebo podle měny (korunové, v cizí měně).¹⁰

V bankovní praxi se používá rozdělení poskytovaných úvěrů na provozní úvěry (používané k financování investic do provozního majetku) a investiční úvěry (financování investic do fixního investičního majetku).¹¹

Pomocí provozních úvěrů podniky financují svůj běžný provoz, nákup, výrobu nebo prodej svých výrobků. Většinou se jedná o krátkodobé úvěry. Konkrétními příklady provozních úvěrů jsou úvěry na zásoby, úvěr na náklady, úvěr na pohledávky, revolvingový úvěr, kontokorentní úvěr, směnečné úvěry a lombardní úvěry.¹²

Investiční úvěry se využívají na financování projektů s dlouhodobou perspektivou. Investice se poté rozděluje do tří skupin: kapitálové investice (nemovitosti, stroje, technologie), nehmotné investice (investice do know-how) a finanční investice (akcie, dluhopisy).

⁹ Kalabis, 2012.

¹⁰ Kalabis, 2012.

¹¹ Kalabis, 2012.

¹² Kalabis, 2012.

Příkladem investičních úvěrů jsou klasické investiční úvěry (na výstavbu nebo pořízení investičních celků), konsorciální a syndikátní úvěry, úvěry obcím, rozvojové úvěry, konsolidační úvěry a hypoteční úvěry.¹³

Dalšími speciálními druhy úvěrů jsou poté spotřebitelský úvěr, úvěr z kreditní karty, tollingové financování a mikroúvěry.¹⁴

Bankám vzniká zisk díky úrokům. Úrok je definován jako odměna (nebo cena) za poskytnutí finančních prostředků. Výše úroku je vyjadřována úrokovou mírou neboli úrokovou sazbou.

Úroková sazba je vyjadřována v procentech a bývá běžně stanovována jako roční (označována jako p. a., což je zkratka pro per annum), méně často se můžeme setkat také s měsíční (p. m.), čtvrtletní (p. q.) nebo pololetní (p. s.) úrokovou sazbou.

1.5 Rizika při čerpání úvěrů

Při čerpání úvěru musí samozřejmě subjekty zvažovat a vyhodnocovat rizika, která s sebou tato činnost nese. Mezi základní rizika při čerpání úvěrových produktů patří inflace, s ní související tempo růstu mezd a růst splátek.

Inflace sice snižuje hodnotu úspor, ovšem úplně stejně přitom snižuje hodnotu úvěru, takže kupní síla částky, kterou subjekt dluží i částky, kterou splácí, v čase klesá. Toto dobře ilustruje příklad z 80. a 90. let minulého století. V 80. letech se na stavbu rodinného domku běžně půjčovala částka 200 000 Kč. V 90. letech poté nastala vysoká inflace a kupní síla splátky i dlužné částky se násobně snížila, přičemž hodnota domu, oproti původní hodnotě, kterou měl, dramaticky vzrostla. Čím vyšší je tedy míra inflace, tím rychleji klesá reálná hodnota splátky.¹⁵

Pokud subjekt dluží peníze, tak je pro něj samozřejmě velice důležité, jak se budou v budoucnu vyvíjet mzdy. V případě pravidelného růstu bude totiž splácená částka tvořit

¹³ Kalabis, 2012.

¹⁴ Kalabis, 2012.

¹⁵ Syrový, 2009.

stále menší a menší procento příjmu, což je pro dlužníka samozřejmě výhodné.¹⁶ Hrozí ovšem, že může nastat situace, kdy mzdy porostou menším tempem, než inflace nebo dokonce neporostou vůbec a splácení úvěru se dlužníkovi může prodražit.

Pokud by se po skončení doby fixace výrazně zvýšila úroková sazba, zvýší se tím samozřejmě také výše splátek. Dlužník se nicméně této situace musí obávat pouze v případě, že úroková sazba vyletí opravdu strmě vzhůru. Mnohem pravděpodobnější je situace, že úroková sazba sice poroste, bude ovšem doprovázena také růstem inflace a růstem mezd, takže se zvýšení sazeb dlužníka dotkne pouze minimálně.¹⁷

¹⁶ Syrový, 2009.

¹⁷ Syrový, 2009.

2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je typickým příkladem úvěru, založeném na zástavě nemovitosti. Prakticky je v drtivé většině případů využíván na koupi nebo výstavbu nemovitosti, její rekonstrukci, modernizaci, opravu nebo dostavbu, koupi podílu nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků nebo na splácení dříve poskytnutých krátkodobých a střednědobých úvěrů, použitých k investicím do nemovitostí.

2.1 Definice a právní úprava hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je definován jako dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty.¹⁸ Právní úprava hypotečních úvěrů je v České republice zajištěna především zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. V tomto zákoně se hypoteční úvěr definuje jako *„úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Pohledávku z hypotečního úvěru lze zapsat do rejstříku krycích aktiv [§ 32 odst. 3 písm. a)] teprve dnem, kdy se emitent krytých dluhopisů dozví o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci.“*¹⁹

Typickým znakem hypotečních úvěrů je právě to, že jsou zajišťovány nemovitostí a jsou financovány ze zdrojů získaných hypotečními zástavními listy. Hypoteční zástavní listy mohou vydávat pouze banky se zvláštním povolením – hypoteční banky. Hypoteční úvěry se zpravidla dělí na hypoteční úvěry na bydlení a hypoteční úvěry na podnikání.²⁰

Hypoteční úvěry nejsou omezené vzhledem k účelu, na který jsou poskytovány, ovšem v praxi zcela převládají hypoteční úvěry poskytované účelově na pořízení, rekonstrukci nebo úpravy vlastního bydlení. Hypoteční úvěry poskytují zpravidla banky, ale mohou být poskytovány i jinými nebankovními institucemi.

¹⁸ Kalabis, 2012.

¹⁹ Zákon č. 190/2004 Sb., Zákon o dluhopisech. Část druhá. Hlava III, § 28.

²⁰ Kalabis, 2012.

Úvěry, které jsou jištěné zástavou nemovitosti, patří k nejlépe zajištěným úvěrům a takové úvěry poskytují banky víceméně všem druhům klientů. Z povahy tohoto zajištění vyplývá, že hypoteční úvěry s sebou nesou relativně nízké riziko.

2.2 Pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů

Obchodní banky většinou dodržují stejná základní pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů. Mezi tato pravidla patří následující: pohledávky z hypotečního úvěru obvykle nepřekročí 60-80 % tzv. ceny obvyklé zastavených nemovitostí, v okamžiku podpisu úvěrové smlouvy by nemělo na zastavované nemovitosti váznout žádné jiné zástavní právo, nemovitosti sloužící jako jištění hypotečních úvěrů nesmí banka použít jako zástavu ke svým jiným obchodním aktivitám.

Pro poskytnutí hypotečního úvěru musí subjekt splnit celou řadu podmínek, které bychom mohli rozdělit do tří základních okruhů. Těmi jsou: bonita klienta (zaručuje právní a ekonomickou způsobilost k poskytnutí a splácení hypotéky), kvalita investičního záměru a jeho soulad se zákonem stanovenými podmínkami, cena a vhodnost nemovitosti, která byla v rámci poskytnutí hypotéky zastavena.²¹

Maximální výše poskytnutého úvěru je limitována několika faktory. Prvním je výše disponibilních zdrojů klienta, využitelných ke splácení úvěru, dalšími jsou cena zástavy a v případě účelového hypotečního úvěru cena financovaného objektu. Tento limit platí jak pro jednorázové hypotéky, tak pro hypotéky s postupným čerpáním.

Banky si stanovují také minimální výši částky, na kterou jsou ochotné poskytnout hypoteční úvěr, důvodem je to, že samotné zpracování hypotečního úvěru je poměrně nákladné a při velmi nízkých částkách (např. méně než 500 000 Kč) se bance nemusí poskytnutí hypotéky finančně vyplatit.

Způsoby čerpání hypotečních úvěrů jsou dva. Prvním je jednorázové čerpání, to je používáno v případě, kdy je z úvěru financována koupě již existujícího objektu, nebo pokud je hypoteční úvěr použit na splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru. Druhým je poté

²¹ Radová a kol., 2013.

postupné čerpání, které se využívá v případě, kdy je úvěrem financována výstavba nebo rekonstrukce nemovitosti. Úvěr je v tomto případě poskytován ve splátkách postupně, na úhradu nákladů, spojených s výstavbou či rekonstrukcí nemovitosti. Pokud slouží zastavená nemovitost zároveň jako zástava za poskytnutý úvěr, potom musí po celou dobu být naplněna podmínka, že výše poskytnutého úvěru nepřesáhne zastavitelnou hodnotu nemovitosti.

2.3 Výše úrokové sazby hypotečního úvěru

Primárním faktorem pro stanovení výše úrokové sazby z hypotečního úvěru je cena zdrojů, tedy cena peněz, které banka svým klientům půjčuje. Prakticky je tedy úročení hypotečního úvěru závislé především na vývoji úrokových sazeb na kapitálovém trhu, přičemž největší vliv na stanovení úrokových sazeb mají dlouhodobé dluhopisy.²² Dalšími faktory, které výši úrokové sazby ovlivňují, jsou doba splatnosti úvěru, druh a cena zastavované nemovitosti a účel použití poskytnutých peněz.

Úrokové sazby mohou být u hypotečních úvěrů pevné, pohyblivé nebo kombinované. Výše úrokové sazby bývá u hypotečních úvěrů, v porovnání s jinými druhy úvěrů, poměrně nízká. To je dáno hlavně nízkým rizikem, které banka, vzhledem k zástavnímu právu k nemovitosti, podstupuje.²³

Úroková sazba se stanovuje buďto jako pevná po celou dobu splácení nebo jako pohyblivá, která se mění v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Běžně se ovšem používá kombinace těchto dvou možností. V praxi se tedy většinou stanoví pevná úroková sazba na několik prvních let a poté je během dalších let úroková sazba pohyblivá. Obvyklá bývá i opakovaná fixace na několik let dopředu. Nejčastější fixace je na 1, 3 nebo 5 let.

2.4 Ocenění nemovitosti a realizace zástavního práva

Problém samozřejmě nastává s oceněním dané nemovitosti. Banky se nechtějí spokojit s účetní hodnotou, ale zajímá je především ocenění tržní. Běžnou praxí je, že bývá

²² Polouček, 2013

²³ Radová a kol., 2013.

poskytován úvěr pouze na část odhadní ceny nemovitosti, většinou to bývá 70–80 % tržní ceny. Tímto postupem se finanční instituce snaží vyhnout problémům, do kterých by se mohly dostat v případě výraznějšího poklesu cen nemovitostí. Poskytování úvěru pouze na část odhadní ceny vyplývá i z případných problémů, který by banky mohly mít s jejich případným prodejem, v případě, že by došlo k realizaci zástavního práva. Ne každá nemovitost je tedy bankami přijímána jako dostatečná k zajištění úvěru, speciálně pokud se jedná o nemovitost těžce prodejnou.²⁴

K žádosti o úvěr, který předpokládá ručení nemovitostí, je v kterékoliv bance obvykle vyžadován znalecký odhad ceny, pojištění zastavované nemovitosti a výpis z katastru nemovitostí, potvrzující vlastnictví nemovitosti.

2.5 Splácení hypotečního úvěru

Typickým je pro splácení hypotečního úvěru tzv. anuitní splácení, přičemž je v pravidelných splátkách splácen úrok a zároveň i umořována půjčka. Podíl úroku a úmoru se s každou následující anuitou (měsíční splátkou) mění, s tím, že klesá podíl úroku a zvyšuje se podíl úmoru. Smluvní podmínky také zpravidla umožňují dlužníkovi splatit úvěr dříve, v České republice je to ale možné pouze v době, kdy dochází ke změně úrokové sazby.

Výši splátek úvěru logicky determinuje výše poskytnutého úvěru, společně s úrokovou sazbou a dobou splatnosti.

Existuje samozřejmě i riziko, že se klient v určitém okamžiku dostane do finančních problémů a přestane hypotéku splácet. To se děje například při ztrátě zaměstnání nebo jiných předem neočekávaných problémech.

Pokud přestane klient hradit splátky, postupuje banka většinou tak, že se nejprve snaží klienta kontaktovat a domluvit se s ním na dalším postupu. Nejprve bude pravděpodobně ze strany banky snaha, snížit splátky na minimum, tak aby klient znovu začal splácet. Pokud se tak nestane, bude se banka pravděpodobně chtít s klientem domluvit na prodeji nemovitosti

²⁴ Polouček, 2013

a uhrazení pohledávek. Dalším razantním a pro klienta velice nepříjemným řešením je prodej hypotečního úvěru společnosti, zabývající se vymáháním pohledávek.²⁵

Po dobu fixace, která je u většiny hypoték 1-5 let, máme jistotu toho, kolik budeme splácet. Na konci doby fixace nabízí banka novou úrokovou sazbu, což znamená, že se změní výše splátky, a s ní i výše zaplaceného úroku (společně s ním i výše daňového odpočtu). Úroková sazba většinou roste (většinou ovšem ne nijak dramaticky), ale teoreticky může i klesnout.

V době změny fixace klient v zásadě dvě možnosti, buďto přijme novou nabídku banky a dále splácí svůj úvěr s novou úrokovou sazbou nebo si sjedná hypotéku u jiného poskytovatele a původní hypotéku splatí. Při zvažování by měl vždycky klient vzít v potaz za kolik si schopne si půjčit peníze jinde, ale také jaké budou náklady na přechod k jinému poskytovateli úvěru.²⁶

Existuje zde samozřejmě také možnost předčasného splacení celé dlužné částky. Banky si pro možnost předčasného splacení nastavují individuální pravidla, ale většinou je pro banky předčasné splacení dlužné částky nevýhodné, jelikož jí už dlužník poté neplatí žádné úroky.

2.6 Sumarizace vlastností hypotečních úvěrů

Dříve sloužily hypotéky výhradně na financování bydlení, zatímco dnes je již možné vzít si hypotéku prakticky na cokoliv. Tzv. americkou hypotéku si lze vzít i například na nákup nového auta nebo na zaplacení dovolené.

Lze dokonce čerpat i tzv. bezúčelovou hypotéku, tedy vůbec bance nesdělovat, na co budou finance použity. Většinu hypoték však stále tvoří hypoteční úvěry na bydlení.

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, to je jeho charakteristickým a definičním znakem.

Úroková sazba u hypotečního úvěru závisí na několika faktorech, zejména na účelu úvěru, době fixace, výši zajištění úvěru a na bonitě dlužníka.

²⁵ Jak postupuje banka, pokud nesplácíte hypotéku [online].

²⁶ Syrový, 2009.

Vzhledem k účelu jsou nejnižší úrokové sazby u hypoték na vlastní bydlení. Dražší už jsou poté hypotéky, které se poskytují na pronájem nemovitosti, jelikož v případě potíží bude motivace majitele splácet úvěr mnohem nižší než u vlastního bydlení. Ještě dražší jsou poté americké hypotéky a zdaleka největší úrok zaplatí dlužník poskytovateli v případě bezúčelové hypotéky.

Dále závisí výše úrokové sazby na době fixace, ta je nejčastěji 1 rok, 3 roky nebo 5 let. Přirozeně je jasné, že čím delší je doba fixace, tím více musí klient poskytovateli zaplatit. Úrokové sazby pro delší fixace jsou tedy vyšší.

Dalším faktorem, na které závisí úroková sazba, je výše zajištění úvěru. Logicky zde platí nepřímá úměrnost, tedy čím nižší je zajištění úvěru, tím vyšší je úroková sazba.

Co se týče bonity (míry kvality) dlužníka, zde poskytovatelé zpravidla vyžadují prokázání příjmů klienta. Banky chtějí znát buďto výši příjmů nebo alespoň prokázat platební morálku u jiných společností. V některých případech banka prokázání příjmů nevyžaduje, obvykle však za to požaduje lepší zajištění (vyšší hodnotu zástavy) a vyšší úrokovou sazbu u hypotéky. Opět zde platí nepřímá úměra, v tomto případě čím vyšší bonita dlužníka, tím nižší úroková sazba. V bonitě se příznivě projevuje například životní pojištění.

Hypotéky se splácejí pomocí tzv. anuitní splátky, jenž v sobě zahrnuje úrok i jistinu. Výše splátky se určuje na základě výše úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti úvěru.

V případě, že zůstane stejná úroková sazba úvěru, tak je výše splátky úvěru po celou dobu splácení stejná. Splátka je složena ze dvou částí, přičemž v sobě obsahuje jistinu a také úroky. Poměr jistiny a úroků se po dobu splácení mění. Na začátku splácení je poměr úroku k jistině největší a postupem času stále klesá.

Společně s tím, jak v průběhu splácení klesá výše úvěru, tak zároveň klesá i výše aktuálně placeného úroku. Dlužník tedy při splácení platí úrok z toho, co aktuálně dluží. Jak už bylo řečeno, tak výše měsíční splátky zůstává stejná a úrok klesá, tím pádem zbývá na splácení jistiny stále více prostředků, z toho tedy vyplývá, že se splácení jistiny úvěru v čase stále zrychluje.

Sjednaná úroková sazba mezi bankou a jejím klientem platí jenom po určité omezenou dobu, která se nazývá „období fixace úrokové sazby“. Z toho vyplývá, že dlužník má po

určitou dobu jistou cenu peněz, ovšem po její uplynutí je v podobné situaci, jako kdyby si peníze znovu půjčoval.²⁷

2.7 Smrt dlužníka hypotéky

Smrtí majitele hypotéky samozřejmě nekončí povinnost splácet dluh. Spoludlužníci nebo pozůstalí musí ve splácení pokračovat, a to i v případě, že ještě neskončilo dědické řízení. V opačném případě může banka naúčtovat úroky z prodlení. Toto riziko je možné eliminovat sjednáním životního pojištění nebo pojištění schopnosti splácet.

O smrti dlužníka je nutné neprodleně informovat jeho banku a předložit úmrtní list. Banka poté jedná s dědici o dalším postupu, přičemž banka samozřejmě přihlíží k bonitě a věku klienta. Řešením nastalé situace může být také prodej nemovitosti a předčasné splacení hypotéky nebo převedení hypotéky na nového majitele. Krajním řešením může být také prodej nemovitosti přímo bankou a uhrazení zbylého dluhu, toto nastává hlavně v případech, kdy se dědicové nedomluví, kdo hypotéku převezme, nebo žádní dědicové neexistují.²⁸

2.8 Hypoteční zástavní list

Hypoteční zástavní list je obecně jedním z druhů dluhopisů, definovaný podle zákona o dluhopisech, z roku 2004. Definice v tomto zákoně, ve znění pozdějších předpisů, vypadá takto: *Hypotečním zástavním listem je krytý dluhopis, z jehož emisních podmínek plyne, že povinnost podle § 28a odst. 2 má být plněna jen s využitím krycích aktiv podle § 31 odst. 2 písm. a) nebo podle čl. 129 odst. 1 písm. d) až f) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky a o změně nařízení (EU) č. 648/2012. Pouze hypoteční zástavní listy mohou ve svém názvu obsahovat označení „hypoteční zástavní list“. Hypoteční zástavní listy mohou ve svém názvu obsahovat i svým významem odpovídající označení v cizím jazyce.*²⁹

²⁷ Syrový, 2009.

²⁸ Kalabis, 2012

²⁹ Zákon č. 190/2004 Sb., Zákon o dluhopisech. Část druhá. Hlava III, § 28b.

Zástavní hodnotu zastavených nemovitostí stanoví emitent krytých dluhopisů. Zastavené nemovitosti se oceňují obvyklou cenou, podle zvláštního právního předpisu, se zohledněním trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti, výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitou věcí, práv a závad s nemovitostí spojených a místních podmínek trhu s nemovitými věcmi, včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje. Zástavní hodnota zastavených nemovitostí nesmí převyšovat jejich obvyklou cenu.³⁰

Na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem, zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru. Převod zastavené nemovitosti nesmí být omezen dříve vzniklým omezením převodu nemovitosti. Nemovitá věc se nepovažuje za zatíženou dříve vzniklým zástavním právem nebo omezením převodu nemovité věci, jestliže tento zajištěný dluh zanikne důsledkem použití hypotečního úvěru k jeho splacení.³¹

Právo vydávat hypoteční zástavní listy mají pouze hypoteční banky, a to na základě rozšíření bankovní licence od České národní banky. Hypoteční banky vydávají hypoteční zástavní listy proto, aby mohly získat prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Jako zástava za splacení hypotečních zástavních listů poté slouží nemovitosti, na jejichž pořízení byly peníze, získané z prodeje hypotečních zástavních listů, použity. Na krytí závazků, plynoucích z hypotečních zástavních listů, je možné použít pouze ty hypoteční úvěry, které nepřevyšují 70 % zástavní hodnoty nemovitosti. Hypoteční zástavní list může být vydán až po vkladu hypotečního zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí.³² Nemovitost, která slouží jako zajištění, se musí nacházet na území státu, který je součástí Evropského hospodářského prostoru.

³⁰ Zákon č. 190/2004 Sb., Zákon o dluhopisech. Část druhá. Hlava III, § 29.

³¹ Zákon č. 190/2004 Sb., Zákon o dluhopisech. Část druhá. Hlava III, § 30.

³² Hypoteční zástavní listy (HZL) [online].

2.9 Kombinace hypotéky a dalších finančních produktů

Hypoteční úvěr lze také kombinovat s životním pojištěním. Funguje to tak, že se z klasické hypotéky platí pouze úroky a k tomu se platí pojistné do životního pojištění. Na konci doby splatnosti poté klient vybere peníze ze životního pojištění a použije je na splacení hypotéky. Výhoda této kombinace spočívá v tom, že na konci doby splatnosti by mělo být v životním pojištění dostatek prostředků na splacení hypotéky a k tomu navíc zisk, nakumulovaný na základě zhodnocení pojištění, ten však není garantován. Existuje dokonce i varianta, že částka v pojištění nebude po době splatnosti dostatečně vysoká na splacení hypotéky.

Další možností je kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření. Stavební spoření je vhodné využít při splacení hypotéky jako určitou pojistku pro případ, že by úrokové sazby rychle rostly. Po uplynutí minimální doby stavebního spoření se poté klient může rozhodnout, jak dále postupovat. Logicky se bude řídit podle toho, co pro něj bude výhodné, a to bude záležet především na výši úrokových sazeb. Pokud budou sazby vysoké, využije úvěr ze stavebního spoření a zaplatí velkou část hypotéky, poté splácí oba úvěry současně. Celková doba splacení hypotéky se tím velice výrazně sníží.³³

Průměrné krytí hypotékou bývá ve výši 70 % zastavené hodnoty nemovitosti. Pokud má klient problém s tím, že nedokáže financovat zbytek nemovitosti, na který mu nedostačuje hypoteční úvěr, je možné tuto situaci řešit tzv. doplňkovým úvěrem. Doplňkový úvěr bývá většinou poskytován do maximální výše 20 % zastavené ceny nemovitosti.

2.10 Americká hypotéka

Zvláštním případem hypotečního úvěru je tzv. americká hypotéka neboli neúčelový hypoteční úvěr. Poskytování tohoto druhu úvěru je umožněno zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Tento úvěr je určen pouze lidem, kteří již vlastní nemovitost a jsou ochotni ji dát bance do zástavy. Prostředky z americké hypotéky nemusí být využity na nákup nemovitosti, nýbrž mohou být použity na nákup prakticky libovolného zboží nebo služby.

³³ Syrový, 2009.

Výhodou americké hypotéky bývá to, že na rozdíl od jiných druhů úvěrů jištěných nemovitostmi u ní bývá nižší úrok a doba splatnosti je zpravidla delší než u klasických spotřebitelských úvěrů. Naopak nevýhoda spočívá v poměrně vysokých poplatcích za poskytnutí úvěru a jeho správu, navíc v případě nesplácené úvěru může klient přijít o zastavenou nemovitost.³⁴

Americké hypotéky nabízí v dnešní době, kromě bank, také některé nebankovní společnosti. Nebankovní hypotéka bývá pro některé lidi, které bankovní sektor odmítl, posledním východiskem z nastalé aktuální tíživé životní situace. Nebankovní společnosti nezkoumají bonitu klienta a nekontrolují ani registry dlužníků, riziko spadnutí do dluhové a exekuční pasti je tudíž velice vysoké.

2.11 Státní podpora hypotečních úvěrů

Státní podpora hypotečních úvěrů je jednou z forem podpory státu k získání vlastnického bydlení, stát se tím snaží podporovat výstavbu nových bytů a domů. Státní finanční podpora hypotečních úvěrů má za cíl zlepšit podmínky pro poskytování úvěrů a také zvýšit jejich dostupnost pro širší okruh subjektů.

Tato státní podpora může mít několik forem, přičemž základní tři jsou následující: příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru, daňové odpočty a státní bezúročná půjčka. Hypotéku je rovněž možno zkombinovat se stavebním spořením, které je rovněž státem podporováno, formou příspěvků.

Státní podpora ve formě příspěvků se dříve stanovovala jako rozdíl mezi měsíční pravidelnou splátkou při úrokové sazbě, dohodnuté s bankou a měsíční splátkou, která je stanovena při úrokové sazbě, snížené o výši státní finanční podpory. Toto snížení záviselo na průměrné výši úrokových sazeb z hypoték, která byla vyhlášena vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku, ze strany Ministerstva pro místní rozvoj. Při stanovování výše státní podpory bylo vycházeno ze skutečné doby splatnosti úvěru a byla-li doba jeho splatnosti více než 10 let, vycházelo se z doby splatnosti 10 let. Například v roce 2013 byly

³⁴ Kalabis, 2012

příspěvky poskytovány na koupi bytu, maximálně do částky 800 000 Kč nebo na koupi rodinného domu, nejvýše do částky 1 500 000 Kč. Pokud přesáhla úvěr nebo jeho část určená na koupi bytu či domu s jedním bytem tyto částky, potom se příspěvky na část úvěru, která je přesahovala, neposkytovaly.³⁵

Příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru bylo možné získat v dřívějších letech, v současné době je ovšem tento příspěvek, vzhledem k nízkým úrokovým sazbám, nulový.

Podnikatelé i zaměstnanci, tedy fyzické osoby, mají možnost odečíst si ze základu daně z příjmu fyzických osob částku, zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru za zdaňovací období, sníženou o státní podporu a úrok z úvěru ze stavebního spoření. Toto snížení základu daně je však možné pouze do maximální výše 300 000 Kč ročně.³⁶ Skutečná úspora na dani bude poté 15 % z částky zaplacených úroků, přičemž maximální hodnota úspory bude 45 000 Kč (podle vzorce $300\,000\text{ Kč} \times 0,15$).

Státní podporu lze také čerpat skrze některý z programů, které nabízí Ministerstvo pro místní rozvoj, skrze Státní fond rozvoje bydlení. Příkladem je Úvěrový program na pořízení nebo modernizaci obydlí pro mladé do 36 let, pečující o dítě do 15 let.³⁷

³⁵ Radová a kol., 2013.

³⁶ Státní podpora a daně vztahující se k hypotečním úvěrům [online].

³⁷ Více na www.sfrb.cz

3 Hypoteční trh

3.1 Stručná historie vývoje hypotečního trhu v České republice

Snaha o navrácení hypotečního bankovníctví do bankovního systému se projevovala už od roku 1990, kdy zákon vymezil hypoteční zástavní listy i hypoteční úvěr, ovšem k praktickému rozvoji hypotečního bankovníctví ještě v této době nedošlo, kvůli tomu, že podmínky pro rozvoj nebyly dostatečné. Tři hlavní problémy byly tyto: nedostatečná právní úprava zástavního práva a způsobu jeho realizace, neexistence státní podpory hypotečního úvěrování a nedostatečně rozvinutý kapitálový trh. Skutečný rozvoj tedy nastal až v roce 1995, kdy byly vytvořeny dostatečné legislativní podmínky.³⁸

Nejdůležitější změnou bylo přijetí novely zákona o dluhopisech a dalších souvisejících zákonů. Zákon č. 84/1995 Sb., o dluhopisech definoval, že hypotečním úvěrem je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční dnem vzniku právních účinků zástavního práva, přičemž zastavená nemovitost se musí nacházet na území členského státu EU.³⁹

Poskytovat hypoteční úvěry a vydávat hypoteční zástavní listy mohou již od počátku pouze ty banky, které k tomu získaly povolení od MF ČR, a byla jim tedy rozšířena bankovní licence. Ministerstvo financí také vydávalo povolenky pro jednotlivé emise hypotečních zástavních listů a vykonávalo dohled nad dodržováním zákonů o hypotečním úvěrování. Hypoteční úvěry jsou poměrně striktně regulovány také na úrovni EU, a proto muselo dojít po vstupu České republiky do unie k množství změn.

Během prvního pětiletého období, od roku 1995, do roku 1999 se hypoteční trh rozjížděl jenom velmi pozvolna. Hlavním tématem bylo hledání a obhajování samotné existence hypotéky. Rodily se nové produkty, nové služby a banky začaly s profilováním svých

³⁸ Dvořák, 2005.

³⁹ Polouček, 2013.

hypotečních strategií. Rozvoj hypotečního trhu také výrazně zbrzdila hospodářská krize v letech 1997 a 1998.

Úrokové sazby hypoték převyšovaly v 90. letech 15 %, reálné příjmy obyvatelstva stagnovaly a trh s nemovitostmi byl nevyzrálý, to všechno způsobilo, že hypoteční úvěry byly zpočátku jenom velice těžko dostupné a většina lidí na ně nemohla dosáhnout. Za prvních pět let bylo poskytnuto necelých 20 tisíc hypotečních úvěrů, v celkovém objemu 18,6 miliard Kč.⁴⁰

Ke zcela zásadnímu obratu ve vývoji hypotečního úvěrování došla v roce 2000, kdy hypotéky konečně začaly plnit svoji roli, tedy nosného nástroje financování bydlení.

V období let 2000 až 2005 začal český hypoteční trh růst nevídaným způsobem, řádově v desítkách procent ročně. To bylo způsobeno několika faktory. Zákazníci začali vnímat hypotéky jako hlavní nástroj, k získání bydlení, ekonomika se dostala z recese a začaly růst příjmy, zatímco úrokové sazby začaly klesat.

Na českém trhu se usadily zahraniční subjekty, byla téměř dokončena privatizace bank a český hypoteční trh se otevřel zahraničnímu know-how. Ze strany bank bylo toto období charakteristické velkým množstvím produktových inovací a novinek na trhu, od roku 2000 začal mezi hypotečními bankami sílit konkurenční boj. Vzhledem k úpravě právního prostředí, praktickému zahájení exekucí a přípravě celonárodního registru dlužníků, mohly banky nastavit volnější podmínky, a to vedlo k vyšší dostupnosti hypoték.

Celkově bylo v tomto období poskytnuto 168 tisíc hypoték, v celkovém objemu 207,8 miliard Kč. V těchto letech vznikl, kromě trhu a konkurence, také hypoteční boom.⁴¹

Na přelomu let 2005 a 2006 hypoteční úvěrování znovu velice výrazně akcelerovalo a nastal skutečný hypoteční boom. Mít hypotéku se stalo módní záležitostí a dostupnost tohoto

⁴⁰ Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh? [online].

⁴¹ Hypotéky po 15 letech: Síla inovace [online].

produktu dosáhla v letech 2006 a 2007 pro zákazníky velice příznivé míry. Na do té doby, nejnižší úroveň se dostala průměrná úroková sazba, která činila v červenci 2005 3,62 %.⁴²

Akceleroval také nárůst průměrné výše hypotečního úvěru, která se dostala k hranici 1,7 milionu Kč. Rostla ekonomika a společně s ní logicky také ceny nemovitostí a objem poskytnutých hypoték. Lidé měli důvěru v budoucí příznivý vývoj a ochota se zadlužit byla poměrně velká. Běžné byly v této době i stoprocentní hypotéky a podmínky schvalování hypotečních úvěrů byly velmi mírné.

K velkému rozvoji hypotečního trhu přispěl také velký nárůst externě zprostředkovaných hypoték. Kromě klasického prodeje v kamenných pobočkách se hypotéky začaly hojně prodávat také přes třetí strany, externí partnery bank (hypoteční zprostředkovatelé, finanční poradci, hypoteční makléři, realitní kanceláře, developerské firmy, pojišťovací poradci). Hypoteční trh ovládly dva hlavní trendy, kterými jsou zrychlování a zjednodušování.

Objemy poskytnutých hypoték v letech 2006 a 2007 strmě rostly, v následujících letech ovšem nastala hospodářská recese a objemy poskytnutých hypoték se během dvou let propadly na třetinu hodnot, z doby vrcholící expanze.⁴³

Celosvětová finanční krize se do České republiky dostala v září 2008, po pádu banky Lehman Brothers. Prvním z hmatatelných opatření bylo zabrzdění developerské výstavby, kvůli obavě z masivního poklesu cen nemovitostí. Od října 2008 poté banky začaly masivně přicházet s restriktivními opatřeními, tím se uzavřela kapitola hypotečního boomu.

Přijímaná opatření byla zpočátku direktivně nařizována zahraničními vlastníky bank a dají se shrnout pod globální hypoteční scénář. Mezi tato opatření patřilo zrušení stoprocentních hypoték, zvýšení úrokových sazeb, zastavení rizikových produktů (hypotéky bez prokazování příjmů), revize projektů financování nemovitostí, revize spolupráce s externími partnery a zpřísnění systému oceňování nemovitostí. V první fázi krize zachvátila finanční trhy panika, nastal obrovský problém likvidity a nedůvěryhodnosti systému. V České

⁴² Hypotéky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu [online].

⁴³ Hypotéky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu [online].

republice ovšem naštěstí nebyly domácnosti tak zadluženy, jako na západ od nás, banky měly stále zásobu prostředků na depozitních účtech a problém likvidity neměl tak výrazný rozměr. Téměř vymizely stoprocentní hypotéky, naopak více se začalo využívat kombinace hypotéky a stavebního spoření.⁴⁴

3.2 Vývoj hypotečního trhu v posledním desetiletí

Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů, od roku 2009 pravidelně klesala, až na pár záchrův. Pokles byl ovšem stále mírnější a svého dna dosáhl v listopadu a prosinci 2016, kdy byla úroková sazba na svém historickém minimu a činila pouhých 1,77 %. Od této chvíle začala opět pozvolna stoupat, to trvalo až do začátku roku 2019, kdy dosáhla 3,0 %. Naopak v posledním roce (2019) se vývoj znovu zvrátil a úrokové sazby klesaly.⁴⁵

Vývoj počtu nových hypoték logicky do značné míry kopíruje vývoj úrokových sazeb a platí zde nepřímá úměra, čím nižší úrokové sazby, tím vyšší je zájem o poskytnutí hypotéky. Vývoj je zde ovšem více dynamický, co se týče průběhu jednotlivých let, kdy během zimních měsíců je počet menší, a naopak nejvíce nových hypoték se uzavírá na přelomu jara a léta. Výjimku tvoří listopad 2016, kdy bylo uzavřeno historicky nejvíce hypoték (koreluje to s historicky nejnižší úrokovou sazbou), konkrétně 14 386. Celkově počet nových hypoték od roku 2009 plynule stoupal, až do roku 2015, kdy se zastavil a zhruba na stejné hranici zůstal až do roku 2018. Znatelný pokles byl zaznamenán během roku 2019.⁴⁶

Víceméně stejné tendence lze zaznamenat i u celkového peněžního objemu nových hypoték. Tady byl opět rekordní listopad 2016, kdy byly schváleny hypotéky v objemu téměř 30 miliard Kč.⁴⁷

Pokud se podíváme na průměrnou výši hypotéky, tak ta byla mezi lety 2009 a 2013 na zhruba stejné úrovni a pohybovala se mezi 1,6 a 1,7 milionu Kč. Od roku 2013 začala pravidelně

⁴⁴ Hypotéky nebyly hlavní příčinou globální krize [online].

⁴⁵ Fincentrum Hypoindex – vývoj [online].

⁴⁶ Fincentrum Hypoindex – vývoj [online].

⁴⁷ Fincentrum Hypoindex – vývoj [online].

stoupat a na přelomu let 2018 a 2019 dosáhla hodnoty téměř 2,3 milionu Kč. Tato tendence byla překonána v roce 2019, kdy byl zaznamenán skokový nárůst, až na 2,6 milionu Kč.⁴⁸

3.3 Současnost

Na konci roku 2015 mělo 580 tisíc lidí hypoteční úvěr a v tom samém období roku 2019 dosáhl počet lidí s hypotečním úvěrem na číslo 718 tisíc, za 4 roky je to tedy přírůstek o celých 24 %.⁴⁹

Dluh obyvatel České republiky, evidovaný v registrech klientských informací činil ke konci roku 2019 celkem 2,45 bilionu korun a meziročně vzrostl o 5,8 %. Růst celkové zadlužení obyvatel byl v roce 2019 nižší než v předešlých letech, a to hlavně díky zpomalování trhu s úvěry na bydlení. Počet lidí s úvěrem na bydlení se meziročně snížil o 12 tisíc a počet úvěrových smluv klesl o 15 tisíc. Za tímto poklesem ovšem stojí klesající zájem o úvěry ze stavebního spoření, kde se počet klientů za poslední čtyři roky snížil o 130 tisíc, zatímco počet lidí s hypotékou se zvýšil o 137 tisíc. V roce 2019 se také snižoval objem nesplácených dluhů, hypotéky a úvěry ze stavebního spoření nesplácelo 16 301 lidí, což je o 21 % méně než předešlý rok. Koncem roku 2019 mělo hypotéku nebo úvěr ze stavebního spoření 1,11 milionu lidí, což je o 12 tisíc méně, než v roce 2018.⁵⁰

3.4 Aktuální čísla, týkající se hypoték

Následující čísla jsou aktuální k lednu 2020 a jejich zdrojem je FINCENTRUM HYPOINDEX, stejně jako většiny čísel, prezentovaných výše.

Počet nových hypoték dosáhl za leden 2020 čísla 6491, s celkovým objemem 16 880 milionů Kč, to je oproti předešlému roku výrazný nárůst. Průměrná úroková sazba je u hypotečních úvěrů 2,36 %, zde byl zaznamenán oproti předešlému roku značný pokles, v lednu 2019

⁴⁸ Fincentrum Hypoindex – vývoj [online].

⁴⁹ Počet lidí s úvěrem na bydlení byl koncem roku 2019 nejnižší za posledních 5 let [online].

⁵⁰ Počet lidí s úvěrem na bydlení byl koncem roku 2019 nejnižší za posledních 5 let [online].

činila průměrná úroková sazba 3,0 %. Průměrná výše hypotéky je aktuálně 2,6 milionu Kč, zatímco v lednu předchozího roku 2019 to bylo 2,3 milionu korun, tedy o 300 tisíc méně.⁵¹

3.5 Situace na trhu s nemovitostmi v České republice

Hypoteční trh je neoddělitelně propojený s trhem nemovitostí. Proto bude následující kapitola věnována jeho nástinu a přehledu.

Historicky se cena bytů vyšplhala na rekordní hodnoty těsně před začátkem celosvětové finanční krize. V září 2008 činila průměrná nabídková cena bytů 2 259 370 Kč, následná ekonomická recese s sebou přinesla také snížení průměrných cen, a to až na hodnotu 1 680 000 Kč, v červnu 2010. Od této doby však ceny bytů znovu rostou a koncem listopadu 2019 již průměrná cena nového bytu činila 3 351 135 Kč. Za uplynulých 11 let se tedy průměrná cena bytu zvýšila o 48,3 %.⁵²

Mezi lety 2014 a 2018 vzrostla nabídková cena bytů v Praze dokonce o 56 % a mimo Prahu potom o 43 %, v tomto období došla k velkému poklesu nezaměstnanosti a velice nízká byla i průměrná inflace. Ceny žene vzhůru i nízká nabídka nových bytů a skupování bytů kvůli krátkodobým pronájmům (toto je problém speciálně v Praze). Ceny bydlení zvyšují také vysoká důvěra spotřebitelů a ochota subjektů zadlužit se kvůli bydlení.⁵³

Dostupnost bydlení se ovšem rok od roku zhoršuje. Zatímco ještě v roce 2008 stačil na pořízení průměrného bytu českým domácnostem šestinásobek průměrného čistého ročního příjmu, tak v roce 2019 to byl již sedmapůlnásobek. Tento ukazatel klesl na minimum v roce 2010, kdy díky ekonomické krizi stačil na pořízení průměrného bytu čtyřapůlnásobek průměrného čistého ročního příjmu domácnosti.⁵⁴

Odborníci se většinou shodují na tom, že ceny nemovitostí jsou v současnosti neadekvátně vysoké. Český trh s nemovitostmi se aktuálně pravděpodobně nachází na cenovém vrcholu.

⁵¹ Fincentrum Hypoindex – vývoj [online].

⁵² Ceny bytů jsou již o polovinu výše, než byly v roce 2008 [online].

⁵³ Ceny bytů jsou na vrcholu, pokles musí přijít [online]

⁵⁴ Ceny bytů jsou již o polovinu výše, než byly v roce 2008 [online].

Růst cen se historicky vyvíjí ve vlnách, ovšem s různě dlouhou periodou. Řada odborníků ovšem očekává, že by v nejbližší době mohla přijít korekce a ceny by mohly začít klesat.⁵⁵

Zdaleka nejdražší je bydlení v Praze, tam se v březnu 2020 vyšplhala průměrná cena za 1 m² bytu na 100 867 Kč, což je meziroční růst o 12,6 %. Pokud porovnáme krajská města, tak naopak nejlevnější jsou byty v Ústí nad Labem, kde je průměrná cena za 1 m² bytu 22 250 Kč, ovšem meziroční nárůst je vysoký, konkrétně se jedná o 17,8 %. Při srovnání cen za 1 m² bytu je na druhém místě Brno, s cenou 74 060 Kč a třetí je Plzeň, kde se průměrně zaplatí 54 125 Kč. Přes hranici 50 000 Kč se přehoupne ještě Olomouc, mezi 40 000 a 50 000 Kč se poté nacházejí Hradec Králové, Zlín, Pardubice, České Budějovice, Karlovy Vary, Liberec a Jihlava. Nejlevněji lze pořídit byt v Ostravě a již zmíněném Ústí nad Labem.⁵⁶

Při srovnávání hlediska meziročního procentuálního růstu cen je zřejmé, že nejrychleji rostou ceny bytů v Plzni a trochu překvapivě v Ostravě, kde růst překračuje 28 %. Třetím městem, kdy byl zaznamenán meziroční růst vyšší, než 20 %, i když pouze těsně, je Zlín. Mezi 10 a 20 % rostly ceny bytů v Brně, Ústí nad Labem, Jihlavě, Praze a Pardubicích. Pod 10 % se držely Olomouc, Hradec Králové a Liberec. Nejnižší procentuální růst cen byl zaznamenán v Karlových Varech a Českých Budějovicích, konkrétně se jednalo o 5 %.⁵⁷

Dle údajů Českého statistického úřadu bylo v roce 2018 v České republice dokončeno celkem 33 850 bytů, to je 3,19 dokončeného bytu na 1 000 obyvatel. Průměrná plocha jednoho dokončeného bytu byla 73,3 m², přičemž jsou započítány bytové jednotky v bytových i rodinných domech.⁵⁸ Rychlejší obnovu bytového fondu a výstavbu nových bytů brzdí hlavně složitá legislativa a pomalé administrativní procesy.

⁵⁵ Ceny bytů jsou na vrcholu, pokles musí přijít [online]

⁵⁶ Statistika nemovitostí. [online].

⁵⁷ Statistika nemovitostí. [online].

⁵⁸ Graf – Počet dokončených bytů v České republice [online].

3.6 Aktuální podmínky pro získání hypotéky

Přesné podmínky pro získání hypotéky se velice často mění a v poslední době jsou každý rok přísnější. Zatímco ještě před pár lety stačilo doložit příjmy a bylo možné získat i stoprocentní hypotéku, tak v současné chvíli to již možné není.

Základní podmínky pro získání hypotéky stanovuje Česká národní banka, jednotlivý poskytovatelé si je ovšem různě doplňují, aby měli jistotu, že se jim poskytnutí hypotéky vyplátí a peníze se jim vrátí, včetně úroku.

Česká národní banka pravidelně vyhodnocuje vývoj hypotečních úvěrů i situaci na hypotečním trhu a na základě získaných informací vydává tzv. Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. Toto doporučení obsahuje souhrn doporučených limitů pro vybrané úvěrové ukazatele a sadu dalších pravidel, jejichž dodržování je dle ČNB v souladu s obezřetným postupem. Doporučené limity se týkají zejména poměru výše úvěru k hodnotě zajištění, výše celkového zadlužení žadatele k jeho příjmům a výše dluhové služby k příjmům žadatele. Banky poskytující úvěry by měly brát tato doporučení v potaz.

3.6.1 LTV

Poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti vyjadřuje ukazatel LTV (zkratka anglického Loan to Value). Ukazatel LTV se vyjadřuje v procentech. ČNB doporučuje, aby tento ukazatel nepřesáhl u nových úvěrů 90 % a pouze u maximálně 15 % těchto nových úvěrů převýšil hranici 80 %. ⁵⁹ LTV lze snadno spočítat podle následujícího vzorce:

$$LTV (\%) = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100$$

⁵⁹ LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr? [online].

3.6.2 DTI

Dalším ukazatelem je DTI (zkratka anglického Debt to Income), který vyjadřuje poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. Doporučení ČNB zní, že hodnota tohoto ukazatel by neměla přesáhnout 9, u více než 5 % nových úvěrů. Celkové zadlužení žadatele o úvěr by tedy nemělo přesáhnout devítinásobek jeho čistého ročního příjmu. Podle ČNB nicméně hrozí riziko nesplácení úvěru ve zvýšené míře už v případě, kdy celkové zadlužení žadatele překročí osminásobek jeho čistého ročního příjmu. Toto riziko zvyšuje také nebezpečí, že bude žadatel vystaven nepříznivé životní situaci, jako je například snížení čistého ročního příjmu nebo zvýšení úrokových nákladů z celkového zadlužení. Hodnota DTI se vypočítává pomocí následujícího vzorce.⁶⁰

$$DTI = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$$

3.6.3 DSTI

Třetím důležitým ukazatelem je DSTI (zkratka anglického Debt Service to Income). Tento ukazatel vyjadřuje poměr ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z jeho celkového zadlužení a jeho čistého ročního příjmu. Zjednodušeně se jedná o poměr mezi celkovou výší všech měsíčních splátek a čistým měsíčním příjmem žadatele o úvěr. Ukazatel DSTI se vyjadřuje v procentech. Podle doporučení ČNB by hodnota tohoto ukazatele neměla přesáhnout 45 % u více než 5 % objemu nových úvěrů. Značnému riziku, při nepříznivé situaci v budoucnosti (snížení čistého příjmu, zvýšení úrokových nákladů z čistého zadlužení), nicméně vystavuje žadatel o úvěr sebe i poskytovatele již v případě, kdy vydává na splácení dluhů více, než 40 % čistého měsíčního příjmu. Jednoduchý vzorec pro výpočet hodnoty DSTI je následující.⁶¹

⁶⁰ DTI – Nebudu předlužený? [online].

⁶¹ DSTI – Zvládnou splácet [online].

$$DSTI (\%) = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100$$

3.7 Obecné podmínky pro získání hypotéky

Minimální věková hranice pro získání hypotéky je celkem jasná, tou je dovršení plnoletosti, tedy stáří minimálně 18 let. Horní hranice není striktně daná a záleží vždy na metodice konkrétní banky a spíše se používá horní hranice věku, do kterého musí být hypotéka splacena, tato hranice bývá běžně 67, výjimečně 70 nebo i více let. Obecně platí, že největší šanci získat hypotéku mají lidé v produktivním věku.

Příjem žadatele musí být logicky takový, aby zvládl hypotéku splácet, to vyplývá i z podmínek ČNB. Žádná konkrétní výše příjmů ovšem stanovena není, záleží na výši hypotéky, době splatnosti a úrokové sazbě. Do uznávaných příjmů se započítávají například mzda, příjmy z podnikání, různé druhy důchodů, příjmy z pronájmu, rodičovský příspěvek, výživné na dítě, výsluhový příspěvek, diety, odměna pěstouna, renta a další.

Žadatel o úvěr musí každopádně svůj příjem prokázat, bez ohledu na výši úvěru. Zaměstnancům běžně stačí potvrzení o výši příjmů, zatímco podnikatelé musí dokládat daňové priznání. Z logiky věci samozřejmě vyplývá, že čím více si chci půjčit, tím vyšší příjmy musím doložit.

Při žádosti o úvěr banky vyhodnocují bonitu žadatele, analyzují tedy to, jestli potenciální klient dokáže hypotéku bez problémů splácet. Bonita je zjednodušeně řečeno schopnost klienta dostát svým závazkům vůči bance. Při hodnocení bonity jsou pro banku důležité různé faktory. Kromě příjmů a záznamů v registrech dlužníků, především to, jestli má žadatel nějaké další půjčky, které splácí. Důležitou věcí, která může žadateli uškodit, je i nevyužívaný kontokorent či kreditní karta, pro poskytovatele totiž existuje riziko, že klient začne tyto úvěry využívat a nezůstane mu dostatek prostředků na splácení hypotéky.

Záznamy v registrech dlužníků

Pokud chce mít žadatel dobrou šanci na získání hypotéky, neměl by mít žádné nebo jenom minimální záznamy v registrech dlužníků, ty banky většinou kontrolují za dobu posledních

tří až pěti let. Žadatel, který by byl v exekuci nebo v insolvenční, nemá prakticky žádnou šanci na získání hypotéky. Banky nahlíží do tří registrů dlužníků. Prvním z nich je Bankovní registr klientských informací (jsou zde evidovány všechny hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření, spotřebitelské úvěry, kreditní karty, kontokorenty a leasingy), druhým je poté Nebankovní registr klientských informací (obsahuje i informace o právnických subjektech a shromažďuje data o nebankovních úvěrových produktech, společnostech poskytujících spotřebitelské úvěry a faktoringových společnostech), třetím nahlíženým registrem je SOLUS (Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelů), tento registr využívají kromě bank, stavebních spořitel a leasingových společností také například mobilní operátoři, dodavatelé energií, pojišťovny atd.⁶²

Dlužník může ručit jednou nebo i více nemovitostmi, což může dopomoci k získání vyšší hypotéky. Maximální výše hypotéky je ovšem limitována právě hodnotou zástavy. Podle doporučení České národní banky mohou poskytovatelé půjčit maximálně ve výši 90 % ceny zastavené nemovitosti, to ovšem pouze výjimečně, mnohem běžnější je úvěr do výše 80 % ceny zástavy. Prakticky z toho tedy vyplývá, že hodnota zástavy musí být vyšší než částka čerpaná pomocí hypotečního úvěru.

Pokud si chce o hypotéku v České republice zažádat cizinec, musí mít v ČR alespoň přechodný pobyt, pokud je občanem jiného členského státu Evropské unie. Pokud žadatel pochází ze státu, který není členem EU, musí mít v České republice trvalý pobyt. Výjimkou jsou v tomto u nás pouze občané Slovenska, kteří u některých bank trvalý ani přechodný pobyt dokládat nemusejí.⁶³

3.8 Společnosti, poskytující hypoteční úvěry

Hlavním poskytovatelem hypotečních úvěrů jsou banky. V současné době poskytují neúčelové hypoteční úvěry i jiné nebankovní společnosti, jak již bylo zmíněno výše, ty však zde rozebírány nebudou.

⁶² SOLUS [online].

⁶³ Podmínky hypotéky [online].

Banky se dělí na centrální a obchodní. Úlohu centrální banky zastává v České republice Česká národní banka, jejíž existence a činnost je zakotvena v ústavě. Česká národní banka pečuje o cenovou stabilitu prostřednictvím cílování inflace, dále poté určuje měnovou politiku, emituje bankovky a mince, řídí peněžní oběh, platební styk a zúčtování bank a vykonává dohled nad činností obchodních bank, poboček zahraničních bank a konsolidačních celků.

Obchodní banky si při výkonu své činnosti musí řídit zákonem, konkrétně zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách. Dle tohoto zákona je banka právnická osoba, založená jako akciová společnost, se sídlem v České republice. Banka přijímá vklady od veřejnosti a poskytuje úvěry. Banka musí mít k těmto činnostem platnou bankovní licenci, kterou vydává Česká národní banka. Obchodní banka může vykonávat také další činnosti, pokud je má povoleny v udělené bankovní licenci. Jsou to například bezhotovostní platební styk, směnářská činnost, nebo obchod s cennými papíry.⁶⁴

Hypoteční úvěry poskytují hypoteční banky. Hypoteční banka je ta banka, která získala od České národní banky licenci, k emisi hypotečních zástavních listů. Jako první v historii získala toto povolení (licenci) Hypoteční banka, a. s., která také v roce 1996 vydala první českou verzi hypotečních zástavních listů, tehdy ovšem ještě pod názvem Českomoravská hypoteční banka a. s.⁶⁵

3.9 Největší hypoteční banky v České republice

V České republice působí množství bank, které získaly licenci a poskytují hypotéky, dominantní roli ovšem dlouhodobě hrají především Česká spořitelna, Hypoteční banka (dceřiná společnost Československé obchodní banky = ČSOB) a Komerční banka.

Největší hypoteční banky v České republice jsou již zmíněné Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka. Dalšími velkými hráči jsou Raiffeisenbank, Moneta Money Bank,

⁶⁴ Kalabis, 2012.

⁶⁵ Hypoteční banka obecně [online].

Unicredit Bank, Wüstenrot a Sberbank. Mezi menší poskytovatele patří Fio banka, AirBank, mBank, Equa bank nebo Oberbank.

Praktická část

4 Nabídky hypotečních bank

4.1 Obecné doporučení při čerpání hypotečních úvěrů

Klíčové otázky při rozhodování o úvěru zní: Je lepší brát si úvěr na kratší dobu, nebo s delší dobou splatnosti? Je dobré použít vlastní peníze a vzít si menší hypotéku nebo si nechat vlastní peníze jako rezervu a vzít si větší hypotéku? Jakou zvolit fixaci hypotečního úvěru? Je dobré sjednat si zároveň pojištění?

Teprve po zodpovězení těchto otázek je teprve na čase se ptát na otázky typu: Kde dostanu lepší sazbu? Kde mají nižší poplatky? Kde nebudou chtít zároveň zřízení běžného účtu?

Podle Petra Syrového a jeho publikace *Financování vlastního bydlení*, by obecné doporučení pro čerpání hypotečních úvěrů vypadalo zhruba následovně.

Výhodnější je brát si spíše vyšší hypotéku (klidně 100%), s co nejdelší dobou splácení a případné vlastní naspořené peníze se snažit zhodnotit. Zde ovšem nutné zvažovat případná rizika a možnosti zhodnocení vlastních peněz, ty je výhodné investovat do širokého portfolia (podílové fondy, akcie, dluhopisy, atd.). Zároveň bývá výhodné, nesnažit se splatit hypotéku předčasně, právě z důvodu zhodnocení peněz, které by na předčasné splacení hypotečního úvěru klient použil. Toto však platí zpravidla pouze v případě, že výnos z investování vlastních prostředků bude vyšší, než náklady na hypoteční úvěr.⁶⁶

Hypotéky jsou obecně vzato relativně levné úvěry (navíc je ještě zlevňují daňové úlevy), je ovšem třeba vzít na vědomí, že se jedná o dlouhý, někdy opravdu velice dlouhý závazek a měřit tedy cenu hypotéky pouze pomocí ukazatele sumy, kolik celkově zaplatíme, je zcela špatně, jelikož vůbec nezohledňujeme inflaci a klesající hodnotu peněz v čase.

Další možností je měření ceny podle úrokové sazby, to ovšem také není moc chytré, jelikož je potřeba zohlednit také poplatky. Vzhledem k výše popsanému je u spotřebitelských úvěrů

⁶⁶ Syrový, 2009.

v zákoně definován pojem RPSN (roční procentní sazba nákladů), ten v sobě obsahuje jak úroky, tak poplatky. Obdobou RPSN je u hypotečních úvěrů tzv. efektivní úrok.⁶⁷

Další důležité faktory, při rozhodování o hypotéce jsou samozřejmě jistota úrokové sazby, možnosti předčasného splacení atd.

4.2 RPSN

Zkratka RPSN označuje, jak již bylo zmíněno výše, roční procentní sazbu nákladů na spotřebitelský úvěr. Ukazatel RPSN v sobě zahrnuje celkové náklady na spotřebitelský úvěr, které z něho vyplývají pro spotřebitele. Tento ukazatel se vyjadřuje jako roční procentní podíl z celkové výše spotřebitelského úvěru. Smyslem jeho zavedení bylo vytvoření nástroje pro objektivnější posouzení nákladovosti a výhodnosti spotřebitelského úvěru.

V RPSN se kromě výpůjční úrokové sazby a struktury splátek jistiny a úroku zohledňují také poplatky za posouzení žádosti o úvěr, poplatky za uzavření smlouvy, poplatky za převod peněžních prostředků a poplatky za vedení úvěrového účtu, platby za pojištění nebo záruku pro případ neschopnosti splácet a platby provizí.

Podle zákona o spotřebitelském úvěru musí všechny osoby, nabízející nebo poskytující spotřebitelský úvěr v rámci své podnikatelské činnosti nebo v rámci samostatného výkonu svého povolání, informovat spotřebitele o výši ukazatele RPSN. Tento údaj musí být obsažen v informacích povinně poskytovaných před uzavřením smlouvy o úvěru, i ve smlouvě samotné. V rámci informací, předcházejících uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru, musí být ukazatel RPSN také vysvětlen pomocí reprezentativního příkladu.⁶⁸

4.3 Efektivní úrok

Efektivní úrok se jeví jako nejlepší měřítko toho, jak levný nebo drahý daný úvěr je. Samotná cena hypotéky nejvíce závisí na čtyřech hlavních faktorech: úrokové sazbě, poplatcích za vyřízení úvěru, poplatcích za vedení úvěrového účtu a daňových odpočtech. Z těchto čtyř

⁶⁷ Syrový, 2009.

⁶⁸ Co je ukazatel RPSN? [online].

faktorů se vypočítá efektivní úrok a ten poté může sloužit jako dobrý ukazatel toho, jak je nebo není hypotéka výhodná. Efektivní úrok se ovšem s podmínkami mění a je třeba ho spočítat pro každý případ zvlášť.⁶⁹

4.4 Definice příkladů

Zde si stanovíme dva příklady, který nám poté níže poslouží pro porovnávání nabídek jednotlivých bankovních poskytovatelů hypotečních úvěrů.

Příklady budou u jednotlivých bank popisovány na základě informací a hypotečních kalkulaček, umístěných na webových stránkách bank.

4.4.1 Modelový příklad

Jako první příklad nám poslouží jakýsi tradiční model mladé čtyřčlenné rodiny, která řeší situaci, kdy by si ráda zajistila vlastní bydlení.

Tuto rodinu tvoří muž, žena a dvě děti v předškolním věku. Zatím žijí v pronajatém bytě. Muž je 32 let starý a disponuje čistým měsíčním příjmem ve výši 30 000 Kč. Žena má 30 let a její čistý měsíční příjem je 20 000 Kč. Děti jsou staré 4 a 5 let, obě dvě chodí do školky. Celkový čistý měsíční příjem rodiny tedy činí 50 000 Kč. V současné době již za prodej na splátky a spotřebitelský úvěr splácejí měsíčně 5 000 Kč. Mají v plánu si pořídit byt, v ceně 3 miliony Kč a chtěli by si půjčit 2,5 milionu Kč. Hypotéku by rádi spláceli 25 let, s dobou fixace na 5 let. Šlo by o hypotéku na jejich první vlastní byt.

4.4.2 Osobní příklad

Při porovnávání a ilustraci nabídek jednotlivých bank využiji rovněž svého osobního příkladu. Bude mě tedy zajímat, jakých podmínek bych mohl při žádosti o hypotéku v současné době, dosáhnout já osobně.

Jako žadatel o hypotéku bych byl sám, celkový čistý měsíční příjem 20 000 Kč, věk 24 let, nesplácím žádnou jinou půjčku ani hypotéku, jsem bezdětný a šlo by o hypotéku na moje

⁶⁹ Syrový, 2009.

první vlastní bydlení. Rád bych si půjčil 2 miliony Kč, s dobou splácení 30 let a fixací 5 let, na pořízení bytu v hodnotě 2,4 milionu Kč.

4.5 Česká spořitelna

Česká spořitelna je banka s nejdelší tradicí na českém trhu, jejíž počátky spadají až do roku 1825. Své služby poskytuje jednotlivcům, malým a středním podnikům, městům a obcím, ale i velkým korporacím. Na konci roku 2019 tvořila aktiva České spořitelny necelých 1 459 miliard Kč a počet klientů byl 4,6 milionu. Na našem území měla Česká spořitelna 483 poboček, více než 1800 bankomatů a transakčních terminálů a 2,92 milionu karet.⁷⁰

Sídlo České spořitelny je v Praze, celá společnost je ovšem součástí koncernu Erste Group, jehož mateřskou společností je Erste Group Bank AG, se sídlem ve Vídni. Česká spořitelna je rovněž řídicí osobou koncernu Finanční skupina České spořitelny, v rámci které fungují například penzijní, energetická, leasingová nebo realitní společnost a stavební spořitelna.

Česká spořitelna nabízí úvěr ve výši až 90 % hodnoty nemovitosti, s maximální částkou až 5 milionů Kč (využití hypotéky Prvobydlení pro mladé, k pořízení prvního vlastního bydlení). Úvěrová sazba začíná od 2,64 % ročně, pro pětiletou, osmiletou i desetiletou fixaci. K nové hypotéce navíc Česká pojišťovna aktuálně (duben 2020) nabízí pojištění domácnosti i nemovitosti na rok za poloviční cenu. Pojištění zastavené nemovitosti je ale v každém případě povinné.⁷¹

Dále Česká pojišťovna nabízí slevu na úrokové sazbě 0,5 % pro klienty, kteří zároveň aktivně využívají běžný účet u České spořitelny a splácí z něho hypotéku a navíc slevu 0,2 %, pokud si klient zároveň ke své hypotéce sjedná pojištění schopnosti splácet. Jinými nabízenými výhodami jsou nulové poplatky za vedení účtu, možnost kdykoliv hypotéku předčasně splatit (banka má ovšem nárok na náhradu nutných a objektivně vynaložených

⁷⁰ O České spořitelně [online].

⁷¹ Hypotéka, se kterou vám stačí mít jen 10 % [online].

nákladů), použití části úvěru dle vlastního uvážení pro účely bydlení a využívání internetového bankovníctví George, díky kterému lze hypotéku spravovat z domova.⁷²

Česká spořitelna uvádí na svých internetových stránkách tento reprezentativní příklad: „Celková výše úvěru 1 800 000 Kč, výše jednotlivých měsíčních splátek 8 425 Kč (splátky zahrnují jistinu a úrok), počet splátek: 300, úroková sazba fixovaná na 5 let ve výši 2,84 % ročně, poplatky spojené s úvěrem, které jsou součástí celkových nákladů úvěru: správní poplatky za vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí 4 000 Kč, náhrada nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovitosti 3 900 Kč, doba trvání úvěru: 25 let, roční procentní sazba nákladů činí 2,96 % a celková částka splatná spotřebitelem 2 536 806 Kč (za předpokladu, že se úroková sazba po celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění). Reprezentativní příklad nezahrnuje náklady na pojištění zástavy (nemovitosti), jejich výše nám není známa. Tyto náklady budete platit příslušné pojišťovně, u které si pojištění sjednáte.“

Výše popsaná mladá rodina by mohla v případě prvního vlastního bydlení, na základě internetové kalkulačky, umístěné na stránkách banky, dosáhnout na následující podmínky: maximální výše hypotéky 4 347 926 Kč, roční úroková sazba 2,65 %, délka fixace 5 let, výše úvěru vůči hodnotě nemovitosti 90 %, doba splatnosti 30 let. Za těchto podmínek, při měsíčních splátkách ve výši 17 586 Kč.

Při využití modelové situace, kdy by si chtěli půjčit 2,5 milionu, s dobu fixace 5 let a dobou splácení 25 let, by podle kalkulačky dosáhli na obdobnou úrokovou sazbu 2,64 % a spláceli by 11 533 Kč, měsíčně.

Pokud bych já sám žádal o hypotéku u České spořitelny, poté bych podle informační kalkulačky, umístěné na jejich webových stránkách, mohl dosáhnout na tyto podmínky: maximální výše hypotéky 2 160 000 Kč, roční úroková sazba 2,65 %, délka fixace 5 let, výše úvěru vůči hodnotě nemovitosti 90 %, doba splatnosti 30 let. Při těchto podmínkách by výše měsíční splátky činila 8 737 Kč.

⁷² Hypotéka, se kterou vám stačí mít jen 10 % [online].

Při výši hypotéky 2 miliony Kč, s obdobnými podmínkami (délka fixace 5 let, doba splatnosti 30 let) bych splácel 8 154 Kč, měsíčně, s roční úrokovou sazbou 2,64 %.

4.6 Hypoteční banka

Hypoteční banka je společnost, specializující se výhradně na hypoteční úvěry a zároveň se jedná o největšího současného poskytovatele hypotečních úvěrů v České republice. Jako první získala právo vydávat hypoteční zástavní listy a zároveň je v současné době jejich největším emitentem.⁷³

Hypoteční banka sídlí v Praze a je dceřinou společností koncernu ČSOB (Československé obchodní banky) a zároveň s ní je součástí nadnárodní skupiny KBC Group. Kromě České republiky jsou dalšími státy působnosti této skupiny Belgie, Slovensko, Maďarsko nebo Bulharsko.

Hypoteční banka nabízí široký sortiment hypotečních úvěrů, mezi ty patří hypotéka na byt, pozemek, stavbu či rekonstrukci, rodinný dům, ale i americká hypotéka a refinancování. Tato společnost se snaží přilákat klienty na expresní ocenění bytu zdarma a na počkání u nově dokončených nemovitostí, s hypotékou do maximální výše 5 milionů Kč a do 90 % hodnoty zastavované nemovitosti. Dále na dálkový přístup do katastru (obstarání výpisu z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy zdarma), což může klientovi ušetřit čas i peníze, odpad povinnosti dokládat během výstavby nemovitosti faktury a účtenky, pokud má nemovitost dostatečnou zástavní hodnotu a garanci úrokové sazby na 30 dní, od vytvoření nezávazné nabídky.

U hypotéky na byt nabízí Hypoteční banka úvěr až ve výši 90 % z ceny nemovitosti, přičemž minimální výše je 300 tisíc Kč. Doba splácení může být až 40 let. Pro hypotéku na rodinný dům zůstávají parametry stejné, s tím, že o hypotéku může požádat jednotlivec nebo až čtyři lidé ze dvou domácností a fixace si může klient zvolit na 1, 3, 5, 7 nebo 10 i více let. Také u hypotéky na stavbu či rekonstrukci platí, že banka půjčí až 90 % z hodnoty nemovitosti a

⁷³ O bance [online].

minimální výše je 300 tisíc Kč. Hypoteční banka zde navíc nabízí, že pokud firma nedodrží rozpočet, je ochotna přidat až o 20 % více.⁷⁴

Hypoteční banka uvádí tento reprezentativní příklad: „Poskytovatel: Hypoteční banka, a.s., celková výše úvěru: 2 000 000 Kč, termín jednorázového čerpání úvěru v plné výši: 12 měsíců po podpisu smlouvy, doba trvání úvěru ode dne dočerpání úvěru: 25 let, pevná výpůjční úroková sazba: 2,62 % p. a. s fixací na 7 let, roční procentní sazba nákladů (RPSN): 2,90 % p. a., celková částka zaplacená klientem: 2 796 864,29 Kč, měsíční splátka: 9 289,68 Kč, počet splátek: 300, o úvěr žádají dvě osoby, úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti; uvedený příklad se týká zajištění zástavním právem k nemovitosti o hodnotě nejméně 2 860 000 Kč, sjednáno inkaso z běžného účtu vedeného u ČSOB/Poštovní spořitelny alespoň 3 měsíce, příjem na platební účet ve výši minimálně 1,5 násobku měsíční splátky úvěru, sjednáno inkaso z běžného účtu spoludlužníka u ČSOB/Poštovní spořitelny, pojištění nemovitosti u ČSOB Pojišťovny.“

Naše mladá rodina by při vypůjčení 2,5 milionu Kč mohla s dobou fixace 5 let splácet, při výši úrokové sazby 3,35 % ročně, splácet každý měsíc 12 315 Kč. Maximální výše úvěru, na kterou můžou dosáhnout, by byla 3 671 630 Kč.

Já osobně bych podle kalkulačky splácel hypoteční úvěr ve výši 2 miliony Kč, s dobou fixace 5 let a dobou splácení 30 let, měsíčními splátkami ve výši 8 814 Kč, s roční úrokovou sazbou 3,35 % ročně. Dle výše popsanych vstupních údajů, zadaných do kalkulačky, bych ovšem na tuto hypotéku u Hypoteční banky nedosáhl.

4.7 Komerční banka, a. s.

Komerční banka je jednou z největších bank, působících na českém území. Nabízí služby retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Disponuje širokou sítí poboček, přímým bankovníctvím a vlastní distribuční sítí. K roku 2018 měla v České republice 1,67 milionu klientů, 776 bankomatů a 365 poboček. Komerční banka sídlí v Praze a je součástí

⁷⁴ Nabídka hypoték [online].

mezinárodní skupiny Société Générale, což je jedna z největších evropských finančních skupin, působící v 76 zemích, s cent  r  lou v Pa    i.⁷⁵

Komerční banka je zároveň mate  rskou společností Skupiny KB, kter   sdr    uje 11 dce  r  n  ch a 1 p  ridru  enou společnost. Tato skupina nabízí další specializovan   služby, jako je penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spot  řebitelsk   úvěry a pojištění.

Také Komerční banka také nabízí sv  m potenciálním klientům širší sortiment hypotečních úvěrů, mezi kter  y   najdeme   tafetovou hypotéku (lze ji p  r  v  st z rodičů na děti a obr  cen  ), hypotéku dozadu (proplacen   investic do bydlení až za tři roky zp  t  n  ), flexibiln   hypotéku (v     splátek lze sn    t až o 50 % nebo spl  cen   p  r  u  it až na tři měsíce), hypotéku se z  lohov  m čerpáním (peníze na výstavbu nebo rekonstrukci svépomocí, z  skan   na základě rozpočtu), hypotéka na refinancování (zdarma vyhodnocení   adosti, ocenění, správa úvěru) a hypotéku 2 v 1 (možnost získat za stejnou úrokovou sazbu a   800 tisíc na další nákupy, kter   se netýkají bydlení).

Komerční banka nabízí, podobn   jako jin   banky, p    cen   a   90 % pot  ebn   šátky, na výdaje spojen   s bydlením a ro  n   úrokovou sazbu od 2,69 %. Vy  žaduje ovčím zástavní právo k nemovitosti, pro kterou je nutn   uzavřít smlouvu o pojištění a zároveň je výše   rokov   sazby podmíněna povinností uzavřít smlouvu o rizikov  m životním pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. (ve výši hypotečního úvěru) a také sm    ovat sv   příjmy na účet, vedení u Komerční banky.⁷⁶

Výhody, kter  y   se Komerční banka prezentuje, jsou, sn    n     rokov   sazby, s poji  t  n  m od Komerční pojišťovny, a   800 tisíc Kč navíc, na cokoliv, online poradna Pr  v  vodce bydlením, bezplatn   poradenství hypotečních poradců, zaji  t  n   ocenění nemovitosti i listu vlastnictví, správu hypotéky zdarma, možnost splatit každý rok 25 % hypotéky zdarma a také možnost splatit bez sankcí celou hypotéku, v období třech měsíců před skon  en  m platnosti   rokov   sazby.

⁷⁵ Fakta a výsledky, základní informace [online].

⁷⁶ Hypotéka – P      me v  m a   90 % ceny [online].

Komerční banka se prezentuje tímto reprezentativním příkladem: „Výše úvěru 2 000 000 Kč, splatnost 30 let, pevná úroková sazba 2,69 % p.a., fixace 5 let, RPSN 3,24 %, celková splatná částka 3 103 191,95 Kč. 1. splátka úroků 1793,33 Kč. 2-359. anuitní splátka 8117 Kč, 360. anuitní splátka 7612,62 Kč. Jednorázové poplatky za: sjednání úvěru 2 900 Kč, ocenění nemovitosti 1 000 Kč, návrh na vklad do katastru 2 000 Kč, návrh na výmaz z katastru 2 000 Kč. Měsíční poplatky za: spravování úvěru 0 Kč, běžný účet MůjÚčet 0 Kč, elektronické výpisy 0 Kč, rizikové životní pojištění 500 Kč. Příklad je spočítán k datu čerpání 3. 2. 2020 a termínu splácení úvěru vždy k 15. dni v měsíci. Zajištění – zástavní právo k nemovitosti, včetně pojištění nemovitosti.“

Naše čtyřčlenná mladá rodina by na hypoteční úvěr, za stejných vstupních údajů, jako u předchozích bank, opět bez problému dosáhla. Pevná úroková sazba na 5 let by činila 3,39 % ročně a celková splatná částka by byla 3 902 574,87 Kč, RPSN 3,95 %. Měsíční splátka by se rovnala 12 395 Kč.

I já bych u Komerční banky, za výše uvedených vstupních podmínek, na hypotéku dosáhl. S úvěrem ve výši 2 milionů Kč, dobou splatnosti 30 let a fixací na 5 let, by celková splatná částka činila 3 373 861,34 Kč a RPSN 3,93 %. Pevná úroková sazba by byla 3,39 % ročně a měsíční splátka 8 873 Kč.

4.8 Zhodnocení nabídek jednotlivých bank

Nyní se pokusím porovnat a zhodnotit nabídky jednotlivých bank, které byly popsány na předešlých stránkách.

Když jsem procházel webové stránky výše popsaných hypotečních bank, tak co se týče uživatelského prostředí a přehlednosti, tak se mi nejlépe jevila Česká spořitelna. Toto je sice pro výsledný produkt víceméně nepodstatná informace, nicméně v dnešní době, kdy se stále více činností odehrává v online světě, může hrát velice důležitou a podstatnou roli.

Nabízené podmínky všech tří popisovaných hypotečních bank mají mnoho společných rysů. Prvním je LTV, tedy výše hypotéky až do 90 % hodnoty nemovitosti, což jsou ochotné poskytovat všechny popisované hypoteční banky. I deklarovaná nejnižší možná úroková sazba je hodně podobná, konkrétně 2,64 %, 2,62 % a 2,69 %. Úroková sazba se však dále mění, podle konkrétních situací a podmínek jednotlivých hypotečních úvěrů, přičemž

primárně závisí na výši úvěru a době fixace. Všechny banky také vyžadují pojištění zastavené nemovitosti.

Jednotlivé hypoteční banky se hodně odlišují v nabízené době fixace. Zatímco Česká spořitelna deklaruje fixaci 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10, 15 nebo 20 let, tak Hypoteční banka nabízí dobu fixace pouze 1, 3, 5 nebo 7 let a Komerční banka od 1 do 10 nebo 15 let. Nejširší portfolio nabízených dob fixace tak má Komerční banka a nejnižší Hypoteční banka. Naopak nejdelší možnou dobu fixace, až 20 let, nabízí Česká spořitelna.

Další odlišnost je v době splácení úvěru. Zde Česká spořitelna a Komerční banka nabízí shodně dobu splácení od 5 do 30 let a Hypoteční banka od 5 do 40 let. Hypoteční banka se tedy v nabídce délky splácení výrazně liší od svých konkurenčních společností.

Různé jsou u jednotlivých hypotečních bank také další podmínky nebo výhody při čerpání hypotečních úvěrů. Mezi základní patří výhody, které může klient čerpat při sjednání pojištění nemovitost či schopnosti splácet zároveň s hypotékou. Další jsou používání běžného účtu u poskytovatele hypotéky nebo využívání jiných produktů dané banky.

Dále se hypoteční banky rozcházejí také v nutných zadaných údajích, při použití svojí „hypoteční kalkulačky“. Českou spořitelnu zajímá počet žadatelů o hypotéku, celkový čistý měsíční příjem všech žadatelů, věk nejstaršího žadatele, celková výše již probíhajících splátek, počet nezaopatřených dětí, a jestli se jedná o hypotéku na první byt. Při použití kalkulačky hypoteční banky budete potřebovat vědět počet žadatelů, jestli máte děti od 0 do 26 let, měsíční čisté příjmy a výši již probíhajících měsíčních splátek. U Komerční banky budete do hypoteční kalkulačky zadávat pouze věk, měsíční příjem a měsíční výdaje. U všech bank budete potřebovat při výpočtu splátek znát cenu nemovitosti, zároveň s částkou, kterou si chcete od banky půjčit, a také požadovanou dobu splácení a fixace.

U České spořitelny a Hypoteční banky se lze rovnou dozvědět, jestli by klient, při zadaných údajích, na požadovanou hypotéku dosáhl nebo ne a na jakou maximální výši hypotéky by měl nárok. Toto u kalkulačky u Komerční banky nefunguje. Dále má Hypoteční banka nastavenou poměrně vysokou deklarovanou úrokovou sazbu a k její úpravě poté dochází až při osobních konzultacích s klientem. Jediným poskytovatelem, kterým při výpočtu hypotéky zobrazuje hodnotu RPSN je Komerční banka.

4.9 Celkové zhodnocení bank

Česká spořitelna sází hlavně na mladé, kteří si pořizují první vlastní bydlení a má pro ně připravené výhodné podmínky. Další výhodou je vedení účtu zdarma a sleva na úrokové sazbě, při aktivním využívání běžného účtu. Celkově působí Česká spořitelna velice přívětivě, přehledně a nabídka dělá dobrý dojem.

Hypoteční banka má ze všech tří srovnávaných bank asi nejprísnejší podmínky pro poskytování hypoték, a pokud se výše hypotečního úvěru blíží 90 % ceny nemovitosti, úroková sazba dost výrazně roste. Na rozdíl od České spořitelny působí Hypoteční banka mnohem méně přívětivě.

Komerční banka nabízí rozsáhlé portfolio dalších služeb a s nimi spojených výhod, zároveň s nimi také relativně velké množství variant hypoték, což je asi její největší výhodou. Dalším pozitivem je vysoká úroveň internetového a mobilního bankovníctví, kde se Komerční banka snaží o neustále zdokonalování. S nadhledem působí Komerční banka velice seriózním a profesionálním dojmem.

4.10 Srovnání popsaných příkladů

Při srovnávání bankami uváděných reprezentativních příkladů si lze na první pohled všimnout několika věcí. Hypoteční banky vytvářejí reprezentativní příklady na hypoteční úvěr cca 2 miliony Kč (pouze u České spořitelny je to 1,8 milionu Kč), doba splatnosti je 25 let u České spořitelny a Hypoteční banky, pouze u Komerční banky je 30 let, fixace je nastavena na 5 let, jenom u Hypoteční banky na 7 let.

Deklarovaná výše úrokové sazby je u České spořitelny 2,84 %, u Hypoteční banky 2,62 % a u Komerční banky 2,69 %, zdaleka nejvyšší je tedy u prvního příkladu. Zcela jiná je situace u RPSN, tady je nejvyšší hodnota u Komerční banky, konkrétně 3,24 % a u dalších dvou srovnávaných společností odpovídá 2,96 %, respektive 2,90 %.

S využitím modelového příkladu zjistíme, že pro popsanou mladou rodinu, která by chtěla dosáhnout na výši úvěru 2,5 milionu Kč, na pořízení bytu v hodnotě 3 miliony Kč, s dobou splácení 25 let a fixací 5 let, se jako nejvýhodnější jeví nabídka od České spořitelny, kde by, dle zadaných údajů, dosáhla na velice příznivé podmínky. Úroková sazby by činila 2,64 % a měsíční splátka 11 533 Kč. U dalších by byly podmínky víceméně podobné, u Hypoteční

banky úroková sazba 3,35 %, s výší měsíční splátky 12 315 Kč a u Komerční banky úroková sazba 3,39 %, s měsíční splátkou 12 395 Kč.

Při využití osobního příkladu jsem zjistil, že bych na hypotéku ve výši 2 miliony Kč, na pořízení bytu v ceně 2,4 milionu Kč dosáhl u České spořitelny i u Komerční banky, nikoliv však u Hypoteční banky.

Pokud bych si vybíral z těchto dvou poskytovatelů, tak bych si pravděpodobně vybral Českou spořitelnu, kde bych mohl dosáhnout na roční úrokovou sazbu 2,64 %, s měsíčními splátkami ve výši 8 154 Kč, zatímco u Komerční banky by byla úroková sazba 3,39 % a měsíční splátka by činila 8 873 Kč, což je znatelně více.

Závěr

Hypoteční úvěry jsou jednou ze základních a zároveň hojně využívaných možností financování vlastního bydlení. Pro mnoho lidí rovněž představují více méně jedinou možnost, jak vlastní bydlení získat. Vlastní bydlení má své výhody i nevýhody, ale pro jednotlivce i rodiny, pokud mají dostatečný stálý příjem, je určitě výhodnější investovat do svého a splácet hypotéku než platit často velice podobnou částku za nájemní bydlení, jehož budoucnost nemusí být moc jistá. Pro možnost hypotéky jednoznačně hovoří i fakt, že splácení jednou skončí a výdaje na bydlení se tedy do budoucna výrazně sníží, zatímco nájem je třeba platit po celý život.

Při poptávání hypotéky je velkou výhodou mít už dopředu naspořený určitý obnos peněz, šance na získání hypotečního úvěru je poté mnohem vyšší. Nejdůležitějšími faktory při rozhodování, jestli bude subjekt poskytnut hypoteční úvěr, jsou samozřejmě měsíční příjem, věk, počet dětí a také to, jestli subjekt žádá o hypotéku sám nebo s někým (typicky s manželem či manželkou). Šance na získání hypotéky se rovněž zvyšuje či zmenšuje podle toho, jestli nebo případně v jaké výši už subjekt splácí nějaký úvěr, leasing apod. Celkově se podmínky spíše zpříšňují a vypadá to, že do budoucna bude získání hypotečního úvěru složitější, pro běžnou rodinu s průměrnými příjmy se však stále jedná o relativně jednoduše dostupný produkt.

Při rozhodování o konkrétních nabídkách záleží na několika důležitých okolnostech, které souvisí s výše zmíněnými faktory a u jednotlivých poskytovatelů hypoték se více či méně liší. Mezi nejdůležitější okolnosti patří cena nemovitosti, výše úvěru, procento ceny nemovitosti, které si půjčuju, doba splácení nebo doba fixace. Důležité také bývá dávat si pozor na výši RPSN a případně si vypočítat efektivní úrok.

Při porovnávání nabídek jednotlivých bank, kdy jsem srovnával Českou spořitelnu, Hypoteční banku a Komerční banku se nejpřívětivěji jevila Česká spořitelna, která na mě udělala velice příjemný dojem, což je v dnešní době určitě jedna z klíčových záležitostí. I ze srovnání stanovených příkladů vychází, že pro mladou rodinu by za daných podmínek byla nejvýhodnější nabídka od České spořitelny a také v rámci osobního příkladu bych z popsanych možností pravděpodobně volil Českou spořitelnu. Porovnával jsem ovšem

pouze omezené množství nabídek a při zahrnutí většího množství poskytovatelů hypoték, případně všech, působících v České republice, by situace mohla být značně odlišná.

Celkově mě zpracování této bakalářské práce v mnohém velice obohatilo a sám osobně jsem si uvedl na pravou míru některé předsudky, které jsem o dané problematice měl. Na úplný závěr bych chtěl zdůraznit, že žádná z částí této práce nemá sloužit k propagaci některého z poskytovatelů, vždy záleží na konkrétní situaci a individuálních podmínkách.

Seznam použitých informačních zdrojů

Literatura

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.

REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2014. ISBN 978-80-7261-279-6.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přepr. vyd. Praha: Grada, 2009. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-2388-4.

KALABIS, Zdeněk. *Základy bankovníctví. Bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8.

POLOUČEK, Stanislav a kol. *Bankovníctví*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-491-9.

DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přepr. a rozšíř. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2005. ISBN 80-7201-515-X.

Internetové zdroje

Podmínky hypotéky [online]. Banky.cz. Viděno 6. 3. 2020. Dostupné z <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>

LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr? [online]. Česká národní banka. Viděno 6. 3. 2020. Dostupné z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/ltv/index.html>

DTI – Nebudu předlužený? [online]. Česká národní banka. Viděno 6. 3. 2020. Dostupné z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>

DSTI – Zvládnou splácet [online]. Česká národní banka. Viděno 6. 3. 2020. Dostupné z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>

SOLUS [online]. Banky.cz. Viděno 6. 3. 2020. Dostupné z <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/solus/>

Státní podpora a daně vztahující se k hypotečním úvěrům [online]. Peníze.cz. Viděno 9. 3. 2020. Dostupné z <https://www.penize.cz/15719-statni-podpora-a-dane-vztahujici-se-k-hypotecnim-uverum>

Ceny bytů jsou na vrcholu, pokles musí přijít [online]. Měsíc.cz. Viděno 10. 3. 2020. Dostupné z <https://www.mesec.cz/clanky/ceny-bytu-jsou-na-vrcholu-pokles-musi-prijit-cba/>

Statistika nemovitostí [online]. Realitymix.cz. Viděno 10. 3. 2020. Dostupné z <https://realtymix.cz/statistika-nemovitosti/>

Ceny bytů jsou již o polovinu výše, než byly v roce 2008 [online]. Finance.cz. Viděno 10. 3. 2020. Dostupné z <https://www.finance.cz/530184-vyvoj-cen-bytu/>

Graf – Počet dokončených bytů v České republice [online]. Český statistický úřad. Viděno 14. 3. 2020. Dostupné z https://www.czso.cz/documents/10180/91917748/32018119_1101.pdf/0f75693d-5590-467e-97da-4c9d32006290?version=1.1

Počet lidí s úvěrem na bydlení byl koncem roku 2019 nejnižší za posledních 5 let [online]. Hypoindex.cz. Viděno 14. 3. 2020. Dostupné z <https://www.hypoindex.cz/clanky/pocet-lidi-s-uverem-na-bydleni-byl-koncem-roku-2019-nejnizsi-za-poslednich-5-let/>

Fincentrum Hypoindex – vývoj [online]. Hypoindex.cz. Viděno 14. 3. 2020. Dostupné z <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Hypoteční zástavní list (HZL) [online]. Kurzy.cz. Viděno 24. 3. 2020. Dostupné z <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-zastavni-list/>

Hypoteční banka obecně [online]. Kurzy.cz. Viděno 24. 3. 2020. Dostupné z <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-banka-obecne/>

Jak postupuje banka, pokud nesplácíte hypotéku [online]. Ceskereality.cz. Viděno 29. 3. 2020. Dostupné z <https://www.ceskereality.cz/clanky/jak-postupuje-banka-pokud-nesplacite-hypoteku-23962.html>

Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh? [online]. Hypoindex.cz. Viděno 30. 3. 2020. Dostupné z <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

Hypotéky po 15 letech: Síla inovace [online]. Hypoindex.cz. Viděno 30. 3. 2020. Dostupné z <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-sila-inovace/>

Hypotéky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu [online]. Hypoindex.cz. Viděno 30. 3. 2020. Dostupné z <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-desate-narozeniny-a-obdobi-hypotecniho-boomu/>

Hypotéky nebyly hlavní příčinou globální krize [online]. Hypoindex.cz. Viděno 30. 3. 2020. Dostupné z <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-nebyly-hlavni-pricinou-globalni-krize/>

Co je ukazatel RPSN? [online]. Česká národní banka. Viděno 31. 3. 2020. Dostupné z <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-je-ukazatel-RPSN/>

O České spořitelně [online]. Česká spořitelna. Viděno 2. 4. 2020. Dostupné z <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

O bance [online]. Hypoteční banka. Viděno 2. 4. 2020. Dostupné z <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/>

Fakta a výsledky, základní informace [online]. Komerční banka. Viděno 2. 4. 2020. Dostupné z <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/fakta-a-vysledky#financniskupinakb>

Hypotéka, se kterou vám stačí mít jen 10 % [online]. Česká spořitelna. Viděno 2. 4. 2020. Dostupné z <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

Nabídka hypoték [online]. Hypoteční banka. Viděno 4. 4. 2020. Dostupné z <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>

Reprezentativní příklady [online]. Hypoteční banka. Viděno 4. 4. 2020. Dostupné z <https://www.hypotecnibanka.cz/reprezentativni-priklady/>

Hypoteční kalkulačka [online]. Hypoteční banka. Viděno 6. 4. 2020. Dostupné z <https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka/>

Hypotéka – Půjčíme vám až 90 % ceny [online]. Komerční banka. Viděno 6. 4. 2020. Dostupné z <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

Další informační zdroje

Zákon č. 190/2004 Sb., Zákon o dluhopisech.